

# **GENTRIFICAÇÃO E ESTRATÉGIAS URBANAS**

**LUIZA ASSIS DAS CHAGAS**

Dissertação submetida para satisfação parcial dos requisitos do grau de  
**MESTRE EM PLANEAMENTO E PROJECTO URBANO**

---

Orientador: Professora Doutora Isabel Maria Fernandes Ribeiro Breda  
Lacerda Vázquez

SETEMBRO DE 2018

## **MESTRADO EM PLANEAMENTO E PROJECTO URBANO 2017/2018**

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL

Tel. +351-22-508 1903

Fax +351-22-508 1446

✉ [mppu@fe.up.pt](mailto:mppu@fe.up.pt)

*Editado por*

FACULDADE DE ENGENHARIA DA UNIVERSIDADE DO PORTO

Rua Dr. Roberto Frias

4200-465 PORTO

Portugal

Tel. +351-22-508 1400

Fax +351-22-508 1440

✉ [feup@fe.up.pt](mailto:feup@fe.up.pt)

🌐 <http://www.fe.up.pt>

Reproduções parciais deste documento serão autorizadas na condição que seja mencionado o Autor e feita referência a *Mestrado em Planeamento e Projecto Urbano - 2017/2018 - Departamento de Engenharia Civil, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Porto, Portugal, 2013.*

As opiniões e informações incluídas neste documento representam unicamente o ponto de vista do respetivo Autor, não podendo o Editor aceitar qualquer responsabilidade legal ou outra em relação a erros ou omissões que possam existir.

Este documento foi produzido a partir de versão eletrónica fornecida pelo respetivo Autor.

Ao meu pai, minha mãe, avó e avô.

*"Navegar é preciso; viver não é preciso".*

*"Quero para mim o espírito [d]esta frase, transformada a forma para a casar como eu sou: Viver não é necessário; o que é necessário é criar. Não conto gozar a minha vida; nem em gozá-la penso. Só quero torná-la grande, ainda que para isso tenha de ser o meu corpo e a (minha alma) a lenha desse fogo. Só quero torná-la de toda a humanidade; ainda que para isso tenha de a perder como minha. Cada vez mais assim penso. Cada vez mais ponho da essência anímica do meu sangue o propósito impessoal de engrandecer a pátria e contribuir para a evolução da humanidade. É a forma que em mim tomou o misticismo da nossa Raça."*

**Fernando Pessoa**



## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço à minha mãe, Maria Alice N. A. das Chagas, avó, avô, família e amigos, pelo apoio e incentivo neste projeto e em todos os demais.

À Prof. Dra. Isabel Maria Fernandes Ribeiro Breda Lacerda Vázquez, pela orientação e contribuição para os estudos ao longo desta investigação.

Aos colegas de mestrado, pelo apoio e troca de experiências.

Em especial, ao meu pai, Jalmir Victorino das Chagas, pelo total apoio na realização deste mestrado, desde a inscrição à ajuda na formatação e revisão deste texto. Não teria concluído esta dissertação sem a sua ajuda.

À cidade de Montreal, pelo acolhimento, recepção e ajuda na investigação *in loco* e pelas suas inspirações e dilemas.



## RESUMO

Tendo em atenção a vasta literatura a respeito da gentrificação em centros urbanos, a presente dissertação procura investigar e identificar a particularidade do processo sob o ponto de vista dos poderes públicos que o encaram como uma estratégia política. O presente trabalho analisa a teoria com particular enfoque no efeito controlador da gentrificação sobre o desenvolvimento urbano, tendo em conta a combinação de fatores sociais e económicos.

A partir da análise da literatura, a gentrificação é identificada como estratégia alternativa, mesmo que experimental, para reestruturar e revitalizar áreas urbanas de elevado potencial. Aos conceitos identificados na literatura, acresce o entendimento do processo de gentrificação orientado por fatores socioeconómicos, cujos contextos devem ser analisados numa perspetiva temporal e histórica.

Esta base teórica fundamenta a análise do estudo de caso de gentrificação no bairro de Saint-Henri, em Montreal, a partir da comparação entre documentos legais de planeamento urbano e o enquadramento da problemática real local. Deste modo, o processo é avaliado pela caracterização da área e das suas espacialidades, pela regulamentação e identificação das propostas realizadas pelos poderes públicos, pela verificação das suas estratégias urbanas, sendo estas analisadas a partir do levantamento de dados do Plano Diretor da Câmara Municipal e da observação da realidade urbana e social observada *in loco*. Os resultados desta análise são enquadrados em relação à gentrificação experimental como uma estratégia e aos seus fatores de influência de reestruturação urbana.

Fundamentada nos resultados encontrados, a conclusão indica que a gentrificação pode ser vista como uma estratégia agregadora e de controlo socioeconómico de um processo que é inevitável e imprevisível face ao desenvolvimento urbano das cidades contemporâneas.

**PALAVRAS-CHAVE:** GENTRIFICAÇÃO, ESTRATÉGIA, NOVAS CONSTRUÇÕES, CONTROLO SOCIOECONÓMICO.





## **ABSTRACT**

Considering the vast literature on gentrification in urban centers, this dissertation seeks to investigate and identify the peculiarity of the process from the point of view of the public authorities that regard it as a political strategy. The present work analyzes the theory with focus on the controlling effect of gentrification on urban development, considering the combination of social and economic factors.

From the analysis of the literature, gentrification is identified as an alternative strategy, even if experimental, to restructure and revitalize areas of high potential. To the concepts identified in the literature, there is an understanding of the process of gentrification guided by socioeconomic factors whose contexts must be analyzed in a temporal and historical perspective.

This theoretical basis is based on the analysis of the case study of gentrification in the Saint-Henri district of Montreal, and on a comparison between legal planning documents and the local real situation. In this way, the process is evaluated by the characterization of the area and its spatialities, by the regulation and identification of the proposals made by the public powers, by the verification of their urban strategies, which are analyzed by the data collection of the Master Plan of the City Hall and the urban reality and social conditions observed in loco. The results of this analysis are framed in relation to experimental gentrification as a strategy and the influence factors of urban restructuring.

Based on the results found, the conclusion indicates that gentrification can be seen as an aggregating and socioeconomic control strategy of a process that is inevitable and unpredictable to the urban development of contemporary cities.

**KEYWORDS:** GENTRIFICATION, STRATEGY, NEW CONSTRUCTIONS, SOCIOECONOMIC, CONTROL.



**ÍNDICE GERAL**

<b>AGRADECIMENTOS.....</b>	<b>I</b>
<b>RESUMO.....</b>	<b>III</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>V</b>
<b>ÍNDICE DE DIAGRAMAS .....</b>	<b>IX</b>
<b>ÍNDICE DE FIGURAS .....</b>	<b>XI</b>
<b>ÍNDICE DE FOTOGRAFIAS .....</b>	<b>XIII</b>
<b>ÍNDICE DE GRÁFICOS .....</b>	<b>XV</b>
<b>ÍNDICE DE TABELAS.....</b>	<b>XV</b>
<b>LISTA DE ABREVIATURAS .....</b>	<b>XVII</b>
 <b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	 <b>19</b>
1.1. ENQUADRAMENTO DO TEMA .....	19
1.2. MOTIVAÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DO TEMA .....	20
1.3. OBJETIVOS .....	21
1.4. METODOLOGIA E ESTRUTURA .....	22
 <b>2. GENTRIFICAÇÃO E O DEBATE CONCEITUAL .....</b>	 <b>25</b>
2.1. NOTA INTRODUTÓRIA .....	25
2.2. A DEFINIÇÃO DE GENTRIFICAÇÃO NUM URBANISMO COMPARATIVO.....	27
2.2.1. DIMENSÃO ESPACIAL E TEMPORAL DE GENTRIFICAÇÃO .....	29
2.2.2. CARACTERIZAÇÃO DO CONCEITO: MODELOS, PROCESSOS E TRANSFORMAÇÕES .....	33
2.3. GENTRIFICAÇÃO E AS SUAS FACES.....	35
2.3.1. OS IMPACTOS DA GENTRIFICAÇÃO: ASPETOS POSITIVOS E NEGATIVOS DO PROCESSO .....	35
2.3.2. QUALIDADE E RELEVÂNCIA: EM BUSCA DO EQUILÍBRIO SOCIAL E POLÍTICO .....	38
2.4. GENTRIFICAÇÃO, <i>MIX</i> SOCIAL E ECONOMIA .....	40
2.5. SÍNTESE .....	42
 <b>3. ESTUDO DE CASO: .....</b>	 <b>45</b>
<b>O PROCESSO DE GENTRIFICAÇÃO EM SAINT-HENRI, MONTREAL .....</b>	<b>45</b>
3.1. ENQUADRAMENTO DA PROBLEMÁTICA.....	45
3.1.1. O DESENVOLVIMENTO HISTÓRICO DE MONTREAL E A SUA GENTRIFICAÇÃO .....	45
3.2. SAINT-HENRI: A EVOLUÇÃO DINÂMICA DO BAIRRO.....	52
3.3. O PROCESSO DE GENTRIFICAÇÃO COMO ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO. ....	58
3.3.1. O <i>MIX</i> SOCIAL E ECONÓMICO COMO INSTRUMENTO ESTRATÉGICO URBANO .....	58
3.3.2. ESTRATÉGIAS E INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO URBANO .....	60
3.3.3. EM BUSCA DA URBANIZAÇÃO EQUILIBRADA .....	67
3.4. GENTRIFICAÇÃO E O DESLOCAMENTO INDIRETO .....	68
3.5. TENSÕES E CONFLITOS DO PROCESSO DE GENTRIFICAÇÃO.....	80

3.5.1. TENSÕES E CONFLITOS CULTURAIS .....	81
3.5.2. ANTIGENTRIFICAÇÃO EM UMA SOCIEDADE EM DESENVOLVIMENTO .....	82
<b>3.6. GENTRIFICAÇÃO INEVITÁVEL .....</b>	<b>82</b>
<b>3.7. ANÁLISE DOS RESULTADOS: .....</b>	<b>85</b>
<b>A CONTENÇÃO DE UMA GENTRIFICAÇÃO VISTA COMO ESTRATÉGIA URBANA .....</b>	<b>85</b>
<b>3.8. SÍNTESE .....</b>	<b>86</b>
<b>4. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES .....</b>	<b>89</b>
4.1. CONCLUSÕES .....	89
4.2. RECOMENDAÇÕES FUTURAS.....	91
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>93</b>
<b>ANEXO 1. DIRETRIZES DE PLANEAMENTO URBANO – MELHORAR AS VANTAGENS EXISTENTES DO BAIRRO.....</b>	<b>99</b>
<b>ANEXO 2. DIRETRIZES DE PLANEAMENTO URBANO – DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO, SOCIAL E CULTURAL .....</b>	<b>103</b>
<b>ANEXO 3. DIRETRIZES DE PLANEAMENTO URBANO – MELHORAR AS CONDIÇÕES DE VIDA DOS RESIDENTES .....</b>	<b>107</b>
<b>ANEXO 4. DIRETRIZES DO USO DO SOLO .....</b>	<b>113</b>
<b>ANEXO 5. REPORTAGENS .....</b>	<b>117</b>
<b>ANEXO 6. ENTREVISTA.....</b>	<b>121</b>
<b>MODELO DA ENTREVISTA.....</b>	<b>121</b>

## ÍNDICE DE DIAGRAMAS

Diagrama 1 – Dos objetivos teóricos. ....	22
Diagrama 2 – Gentrificação baseada no urbanismo comparativo. ....	28
Diagrama 3 – Estratégias de repopulação para Montreal, 1979 e 1980. ....	51
Diagrama 4 – Linha cronológica que representa a evolução do bairro de Saint-Henri a partir de 1800.....	52
Diagrama 5 – Esquema de condicionantes para uma relocação/deslocamento da população .....	79
Diagrama 6 – Ciclo sustentável para Montreal .....	82



## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Mapa de Gaspard-Joseph Chaussegros de Léry, parte da rua Saint-Paul e rua Notre-Dame, 1724 .....	46
Figura 2 – Plano da cidade e fortificações de Montreal em 1760.....	47
Figura 3 – Mapa da cidade de Montreal em 1830 .....	47
Figura 4 – Divisão dos 54 municípios de Montreal .....	49
Figura 5 – Montreal metrópole fragmentada com as suas principais fronteiras, 1982-2002, e as suas vias rápidas.....	49
Figura 6 – Cidade de Montreal e Vila de Saint-Henri, 2018 .....	52
Figura 7– Cidade de Montreal, 1874-1875, e Vila de Saint-Henri .....	54
Figura 8 – Vila de Saint-Henri, 1890. ....	54
Figura 9 – Vila de Saint-Henri, 1905, incorporada na cidade de Montreal .....	55
Figura 10 – Vila de Saint-Henri, 1914, .....	56
Figura 11 – Localização de Saint-Henri no Distrito de Sud-Ouest (2017). ....	61
Figura 12 – Propostas gerais de desenvolvimento do bairro de Saint-Henri .....	61
Figura 13 – Setores de emprego.....	64
Figura 14 – Setores de revitalização urbana .....	64
Figura 15 – Estrutura comercial e de novas atividades .....	65
Figura 16 – Do Plano Diretor.....	66
Figura 17 – Uso do solo .....	66
Figura 18 – Densidade de construção .....	67
Figura 19 – Divisão de setores censitários Saint-Henri, 2016 .....	71
Figura 20 – Trajeto realizado <i>in loco</i> pela autora pelos setores censitários Saint-Henri, 2016.....	72
Figura 21 – Comparativo entre diretrizes do plano de planeamento urbano do Bairro de Saint-Henri com a atualidade local.....	85





## ÍNDICE DE FOTOGRAFIAS

Foto 1 – Vila de Saint-Henri, 1859 .....	53
Foto 2 – Rua Courcelle, 1929 .....	56
Foto 3 – Rua St-Antoine e rua College, 1938 .....	56
Foto 4 – Construção das vias de Turcot (1966) .....	57
Foto 5 e 6 – Casas geminadas, triplex na avenida Marin (a) e Câmara do Sud-Ouest, rua Bel Air (e) .....	73
Foto 7 – Novos setores de emprego, setor misto (e), rua Bel Air .....	73
Foto 8 – Transformações habitacionais, tradicional e novo (f), avenida St-Antoine .....	73
Foto 9 e 10 – 3D do projeto VISION 62 .....	74
Foto 11 e 12 – Construção do VISION 62 .....	74
Foto 13 – Fábrica de tabaco Imperial Tobacco Canada, avenida St-Antoine. ....	74
Foto 14 e 15 – Habitação predominante, avenida St-Jacques, 2018 .....	75
Foto 16 e 17 – 3D do projeto Henri Condominiums .....	75
Foto 18 – Triplex na rua Lacasse (a) .....	76
Foto 19 – Habitação antiga necessitada de reparação, rua Lacasse (b). ....	76
Foto 20 – Novas habitações, rua Courcelle (c) .....	76
Foto 21 e 22 – Comércio tradicional e Indústria de novos serviços, rua Courcelle (e) .....	76
Foto 23 e 24 – Habitação com menos de cinco pavimentos, rua St-Rémi (a). ....	77
Foto 25 e 26 – Região Industrial, rua Acorn e St-Rémi (b) .....	77
Foto 27 e 28 – Novas habitações, rua St-Ambroise e rua Léa Roback (c) .....	77
Foto 29 e 30 – Habitação com menos de cinco pavimentos, rua Marguerite (a) .....	78
Foto 31 e 32 – Habitação com menos de cinco pavimentos e <i>mix</i> socioeconómico, rua Notre-Dame Oeste (a e b) .....	78
Foto 33 e 34 – 3D do projeto Lofts St-Henri .....	78
Foto 35 e 36 – Antigentrificação .....	119
Foto 37 – Antigentrificação – carro incendiado .....	119
Foto 38 – Edifício de nova construção rua Léa Roback .....	119



## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – População e mudança de habitação na cidade de Montreal e na área metropolitana, 1971-2001. ....	50
---	----

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – História do conceito de gentrificação .....	31
Tabela 2 – Generalização das dimensões do processo de gentrificação .....	32
Tabela 3 – Tipos de deslocamento .....	34
Tabela 4 – Regiões estudadas.....	36
Tabela 5 – Aspectos positivos e negativos da gentrificação .....	37
Tabela 6 – Diretriz de melhoria de potencial existente .....	62
Tabela 7 – Diretriz de desenvolvimento económico, social e cultural .....	62
Tabela 8 – Diretriz de melhoria das condições de vida dos residentes.....	63
Tabela 9 – População e dados de habitação Saint-Henri e Montreal, 1996, 2006 e 2016. ....	69
Tabela 10 – Distribuição das famílias por grupo de rendimento Saint-Henri, 1996, 2006 e 2016. ....	70
Tabela 11 – Distribuição das famílias por grupo de rendimento Saint-Henri, 1996, 2006 e 2016. ....	71
Tabela Anexo 1 – Diretriz de Melhoria das vantagens existentes do bairro.....	101
Tabela Anexo 2 – Diretriz de desenvolvimento económico, social e cultural. ....	105
Tabela Anexo 3 – Diretriz de melhoria das condições de vida dos residentes .....	109
Tabela Anexo 3 – Diretriz de melhoria das condições de vida dos residentes (cont.) .....	110
Tabela Anexo 3 – Diretriz de melhoria das condições de vida dos residentes (cont.) .....	111
Tabela Anexo 4 – Diretriz do uso do solo .....	115



## **LISTA DE ABREVIATURAS**

CBC News	Canadian Broadcasting Corporation
CLSC	Centre intégré universitaire de santé et services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal.
ESRC	Economic e Social Research Council
EUA	Estados Unidos da América
NCDC	Nuestra Comunidade Development Corporation
ONU	Organização das Nações Unidas
OPEP	Organização dos Países Exportadores de Petróleo
UN (ONU)	United Nations
UNric	Centro Regional de Informação das Nações Unidas



# 1.

## INTRODUÇÃO

### 1.1. ENQUADRAMENTO DO TEMA

Atualmente, calcula-se que a percentagem da população mundial que vive em áreas urbanas seja de mais de 50%, estimando-se para 2050 um aumento para quase 70% (United Nations – NU, 2018). Pela rapidez com que o processo de globalização se desenvolveu, as constantes transformações das cidades contemporâneas, principalmente em relação ao seu movimento socioespacial, e o aumento significativo da população nessas áreas ampliaram os debates e os conceitos de políticas e estratégias urbanas a serem aplicadas.

À proporção que o globo se urbaniza, cada vez mais o desenvolvimento sustentável, que integra principalmente as dimensões sociais, políticas e económicas, necessita de uma boa gestão do crescimento urbano. E conduzir essas áreas com uma maior preocupação com a habitação nas suas diversas dimensões tornou-se um dos desafios mais significativos para o século XXI (UNric, 2018).

Para tal, uma boa logística de urbanização com políticas integradas pode trazer benefícios e uma melhor qualidade de vida para as cidades, seja pelo acesso de todos a infraestruturas, serviços e habitações, seja pelos empregos, segurança, senso de pertença, identidade local e desenvolvimento económico e social.

Assim como as ações de urbanismo e de planeamento urbano, os debates têm tomado um novo rumo, no qual a gentrificação tem sido uma grande instigação, não só para os urbanistas como também para os inúmeros autores que estudam o tema, em relação à sua avaliação e possível utilização como estratégia de política urbana de administração que estimule ou não esse processo de reestruturação das bases de organização espacial.

Com a expansão urbana ao longo dos anos, em conjunto com a globalização e o desenvolvimento acelerado da tecnologia, verificaram-se novas exigências e alterações nos padrões de investimento de capital, bem como mudanças nos parâmetros socioeconómicos e de degradação territorial dos espaços urbanos. Essa diversidade entre os quesitos socioeconómicos é consequência de uma globalização que procura a organização territorial e social, sendo estes pontos determinantes para a escala urbana (Smith, 2002).

Sabe-se que a globalização é um processo social e principalmente económico que permite a integração nas várias escalas urbanas; pode-se, portanto, dizer que as mudanças resultantes são responsáveis por afetar tanto a produção como a organização espacial e também por possibilitar uma nova visão de estratégia de planeamento que espetaculariza as cidades, tendo como objetivo gerar novas centralidades (Teobaldo, 2010).

No Canadá, assim como na maioria das regiões, a Revolução Industrial permitiu um rápido crescimento urbano, resultando em divisões de uso do solo para função comercial ou residencial e gerando um *boom*

económico e social que, após a crise de 1929 e a segunda Guerra Mundial, se manifestou drasticamente nesses setores. A desindustrialização nas áreas centrais culminou numa série de problemas, principalmente nas crises fiscais para as cidades com o fecho de fábricas e a diminuição do comércio de retalho. Estas mudanças instigaram ainda mais o abandono local e as deslocações para os subúrbios (Twigge-Mollecey, 2013).

Estas dinâmicas socioespaciais em curso ao longo do tempo fizeram com que, até hoje, os governantes procurem uma forma de migrar novamente uma população mais jovem para essas regiões centrais, assim como um desenvolvimento económico que permita o crescimento do potencial local existente (Smith, 2002; Lees, 2009; Rose, 2004; Twigge-Mollecey, 2013).

Em Montreal, apesar das diretrizes de planeamento urbano serem algo recente, as dificuldades passadas na sequência da desindustrialização, do desemprego estrutural e da crise fiscal fizeram com que a mudança na forma de administrar o meio urbano contasse com o reforço do empreendedorismo como fonte de financiamento e de novos empregos e procura populacional (Smith, 2002; Lees, 2009; Rose, 2004; Twigge-Mollecey, 2013).

Neste caso, a gentrificação surgiu de uma aspiração global, sendo utilizada de diferentes formas em cada cidade. A escala urbana assumiu um papel fundamental para que a gentrificação fosse diferente de localidade para localidade, ressaltando as particularidades do local, sejam sociais, económicas ou políticas, e uma possível estratégia de acumulação de capital, principalmente em grandes cidades (Smith, 2002 e Lees, 2009).

O termo "gentrificação", tal como entendido nas suas primeiras definições e citado por Ruth Glass em 1964, tende a colocar o enfoque na concentração do mercado imobiliário e na reabilitação das áreas pela substituição, forçada ou indireta, da população de classe baixa pela de classe média-alta. Porém, ao longo dos anos, essa definição clássica ampliou-se para abranger as novas formas de reestruturação de política urbana neoliberal, os novos desenvolvimentos e construções com o auxílio de instrumentos e, muitas vezes, a mistura social e económica (Smith, 2002; Atkinson e Bridge, 2005).

Tendo o processo de novas construções como base o desenvolvimento de áreas vagas e demolição e/ou reconstrução do remanescente, pode-se dizer que, no mundo capitalista e contemporâneo, o conceito de gentrificação tornou-se complexo pelas suas diferentes formas, pela diversidade de atores que contribuem para as variadas produções e desenvolvimento de cada local e pela influência direta do novo e da economia no meio social (Davidson, Lees, 2005).

De modo a contribuir para o desenvolvimento do tema, o estudo permite compreender esse processo nas suas várias vertentes e simplificar a caracterização da gentrificação como uma possível estratégia urbana de controlo socioeconómico para melhorar a qualidade de vida.

## **1.2. MOTIVAÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DO TEMA**

Num contexto urbano histórico, cada área de uma cidade foi e deve ser um local diversificado no que toca ao fluxo de pessoas e a comércio e serviços. O conjunto dessas atividades é o que fortalece as suas características e é essencial para o equilíbrio e a harmonia no desenvolvimento social e económico e para atingir uma qualidade de vida adequada às necessidades da população.

Assim, conhecendo a importância da contemporaneidade em que os espaços urbanos estão inseridos, as visões políticas dos órgãos de governação têm por responsabilidade identificar os diferentes tratamentos e particularidades relativamente aos seus problemas de integração dos elementos, económicos, sociais, políticos, culturais e ambientais que são fundamentais para o crescimento urbano.



O interesse em estudar o processo de gentrificação como uma possível estratégia de política urbana num bairro da cidade de Montreal, neste caso, o de Saint-Henri, partiu do princípio de uma necessidade de maiores investigações a respeito do conceito geral de gentrificação e também de investigações mais focadas na real intenção por parte dos setores administrativos no propósito de reestruturar e revitalizar uma determinada área. Desde 1964, com a primeira definição do termo, o conceito tem passado por diferentes análises compreensivas do seu real sentido, quer seja positivo ou negativo. As suas formas de interpretação e implementação nas diferentes escalas são temas de curiosidade e de atração para a população envolvente, para os seus governantes e para o espaço físico.

Entender o conceito como um todo, para posteriormente responder às necessidades de um processo complexo de desenvolvimento urbano que envolve não apenas o físico da paisagem, mas também toda uma situação psicológica pessoal da população, é, pois, um desafio que deve ser analisado com cuidado pela própria dinâmica temporal das cidades.

As experiências do passado concomitantemente com as visões futuras estratégicas de um bom planeamento urbano estabeleceram um conhecimento mais profundo de uma ação que, apesar das suas desavenças, pode ser vista como algo benéfico para a sociedade e para os seus investimentos.

A gentrificação, que desenvolve a compreensão da realidade das cidades num determinado momento, pode ser considerada um artifício de desenvolvimento coletivo se for bem formulada e trabalhada em prol de um bem maior (Nijamn, 2007).

### **1.3. OBJETIVOS**

Procurando contribuir para o desenvolvimento do tema, o objetivo deste estudo é caracterizar, a partir do princípio de estudo de caso do bairro de Saint-Henri, na cidade de Montreal (Canadá), o processo de gentrificação e compreender se, com o auxílio de instrumentos de planeamento, pode ser considerado uma estratégia urbana controlada e equilibrada para a reestruturação e revitalização de uma determinada área, propiciando, dessa forma, uma maior qualidade de vida à população.

Considerando que a gentrificação é um processo inevitável (Smith, 2002; Lees, 2009), se relacionado com o desenvolvimento de uma área, e que, num sistema estratégico de *mix* socioeconómico, o equilíbrio pode ser alcançado, pode-se ter uma discussão mais fundamentada e mais ampla sobre as várias diretrizes propostas pela Câmara de Montreal e, assim, a partir dessa experiência, propor novas possibilidades de progresso urbano e controlo do sistema para outros estudos de caso.

Em relação aos objetivos teóricos da dissertação (diagrama 1), estes são, em primeiro lugar, recapitular a bibliografia geral existente, de modo a compreender os debates sobre o conceito de gentrificação em todas as suas formas, escalas e temporalidades; posteriormente, entender o processo de novas construções como método de estratégia urbana e a sua ligação com os instrumentos para um planeamento urbano adequado; e, finalmente, a partir do estudo de caso do bairro de Saint-Henri, na cidade de Montreal, identificar as características particulares da região, as suas diretrizes municipais e as estratégias de planeamento urbano, avaliar a teoria em confronto com a realidade local urbana e verificar se, de facto, a gentrificação pode ser considerada uma estratégia urbana de carácter equilibrado, comedido e controlado pelos poderes administrativos.

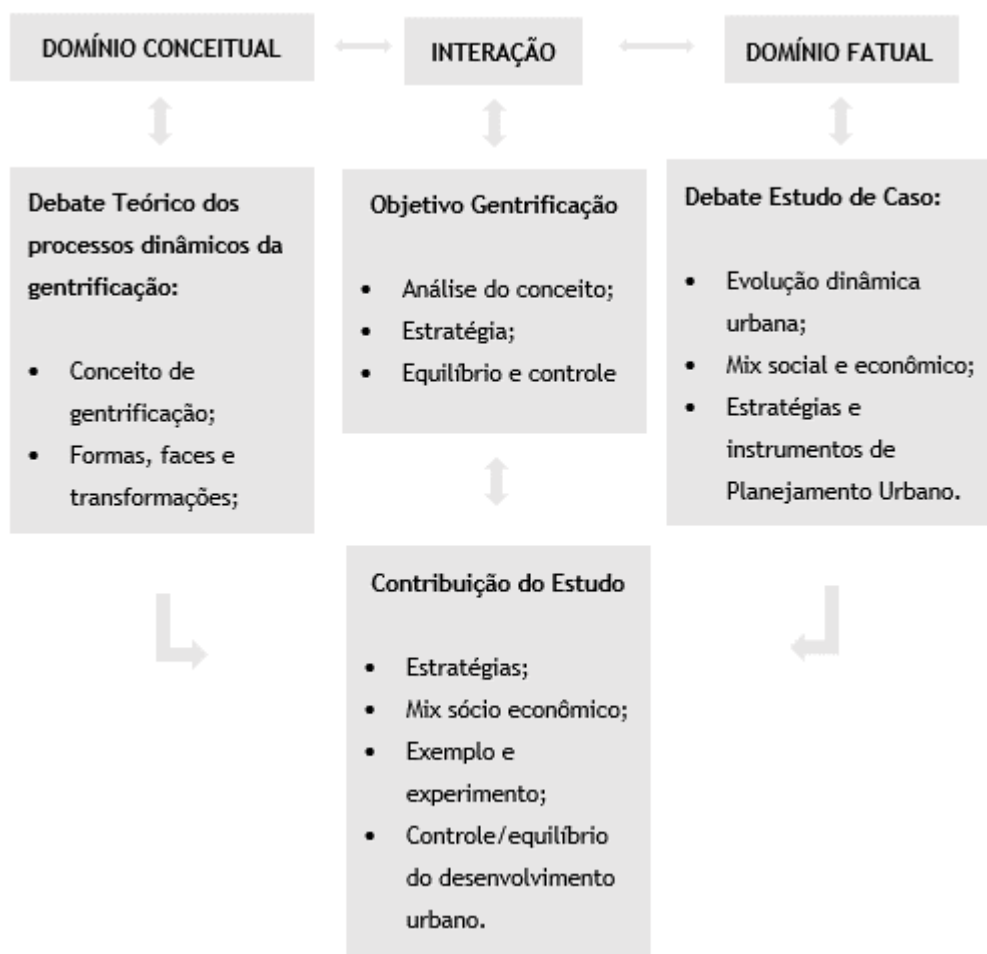


Diagrama 1 – Dos objetivos teóricos.  
(Fonte: elaborado pela autora, 2018.)

#### 1.4. METODOLOGIA E ESTRUTURA

O método qualitativo utilizado parte do princípio da análise bibliográfica de diferentes opiniões de diversos autores, do domínio conceitual de gentrificação em todas as suas formas e temporalidades, de modo a identificar os fatores que o influenciam e estudar os aspetos da realidade do estudo de caso.

A partir de um estudo de caso instrumental e explanatório, com a observação do caso particular, estabelece-se uma integração direta com o conceito, de forma a elucidar sobre os resultados e explicar as relações de causa e efeito por meio de uma teoria inicial.

Com base nas informações de documentos legais, arquivos de políticas urbanas gerais e específicas do bairro estudado, mapeamento do uso do solo, estratégias de gentrificação, entrevista fechada, artigos de jornais, páginas web, histórico de evolução do bairro e observação *in loco*, acompanhada de registos fotográficos atuais em percurso realizado pela autora, pode-se criar um enquadramento do estudo que permite uma estrutura organizada de compreensão teórica e prática.

O capítulo 1 inicia-se com um breve enquadramento do estudo e do real interesse de motivação para a compreensão da gentrificação como estratégia urbana controlada. A partir dessa introdução, determina-se a metodologia e o objetivo que deu origem à dissertação.

O capítulo 2 explora a literatura académica sobre o conceito geral de gentrificação em todas as vertentes. O tema é algo complexo, são diversas as opiniões sobre os seus efeitos, e o impacto do processo nas cidades possui as suas particularidades em diferentes escalas. O estudo parte do princípio académico, dos decisores políticos, dos gentrificadores e das comunidades gentrificadas.

Dividido em itens, esse desenvolvimento teórico inicia-se com o entendimento da definição de gentrificação no urbanismo comparativo que, de certa forma, afasta o urbanismo de imitação nas cidades contemporâneas. Também o neoliberalismo como experiência de economias locais e de conjuntos culturais e sociais e as políticas nacionais e globais trazem o conhecimento da gentrificação como estratégia nas suas diferentes temporalidades, formas, transformações, dinâmicas, escalas e especificidades históricas; aqui, considera-se, ainda, as dimensões dos modelos e impactos na sociedade, os seus instrumentos de mistura social e económica, no sentido de obter o entendimento de um equilíbrio real das transformações urbanas. E, finalmente, apresenta-se uma conclusão intermediária sobre o entendimento conceitual geral do processo de gentrificação baseada na revisão de literatura inicial.

O capítulo 3 propõe o estudo de caso do bairro de Saint-Henri na cidade de Montreal no Canadá. Baseado na literatura específica da região, nas transformações urbanas históricas da cidade e da área, no entendimento do sistema político do Canadá, nos documentos legais de estratégias de planeamento urbano e na realidade encontrada na visita *in loco* e na entrevista realizada com o Vereador do Distrito de Sud-Ouest, Craig Sauvé, pode-se compreender o processo de gentrificação comedida como uma estratégia urbana.

Permitiu-se um esclarecimento da experimentação das estratégias utilizadas para obter uma gentrificação comedida perante o desenvolvimento social e económico da região, de acordo com a visão política e da população sobre o assunto e os resultados até então alcançados para o equilíbrio da relação à dinâmica socioespacial.

Aborda-se, também, a perceção dos impactos relevantes para concluir se, de facto, essa experiência com a gentrificação pode ser controlada e, assim, servir de exemplo para outras escalas, nunca esquecendo as suas particularidades.

Por fim, no capítulo 4, são apresentadas as conclusões gerais da dissertação e as recomendações possíveis para um entendimento do processo e do desenvolvimento urbano e para a afirmação da experiência como algo real e viável de implementação.



## 2. GENTRIFICAÇÃO E O DEBATE CONCEITUAL

### 2.1. NOTA INTRODUTÓRIA

O objetivo deste item é esclarecer o termo gentrificação nos seus diferentes conceitos a partir de uma revisão de literatura, pois, para compreender as principais manifestações da gentrificação e as suas atividades socioespaciais, é necessário entendê-lo no âmbito do seu comparativismo, atendendo às questões relacionadas com o urbanismo comparativo (conceito que afasta a cópia entre as possíveis escalas), com a globalização e com a sua ideologia associada a um contexto político que considera uma mudança urbana como algo desejável.

Considerando as abordagens da gentrificação, dentro de um urbanismo comparativo, sejam elas consideradas pela dimensão espacial ou temporal e relacionadas de várias formas ou em diferentes escalas, pode-se compreender os seus processos e as suas transformações para posteriormente entender a gentrificação em todas as suas faces num mundo globalizado e com necessidade de estratégias de políticas urbanas que procurem melhorias e qualidade de vida. Essa perspectiva difere da Ruth Glass (1964), no sentido em que a autora que restringiu o âmbito da aplicação do termo às cidades de países desenvolvidos, visto que, atualmente, a gentrificação é considerada uma estratégia urbana global (Sampaio, 2014), além de uma (re)organização social pública para melhorias físicas e de âmbito imaterial, podendo aderir tanto ao “novo urbanismo”, como ao “novo globalismo” e à espetacularização<sup>1</sup> (Battaller, 2000, *apud* Teobaldo, 2010).

Derivado do substantivo inglês *gentry*, termo que designa os “bem nascidos” e de “origem nobre”, o termo gentrificação já era encontrado nas escritas “irónicas” de Jane Austen<sup>2</sup> estando enraizado na estrutura tradicional da classe rural inglesa nos séculos XVIII e XIX: O termo era aplicado quando a nova nobreza urbana caminhava juntamente com a nobreza rural, o que pode ser considerado algo irónico já que isso desmoraliza os anseios de famílias da classe média que ainda almejavam o estilo de vida rural e tradicional. Posteriormente, o termo ficou associado à substituição de uma população de

---

<sup>1</sup> Espetacularização: espetáculo, construção de uma nova imagem para as cidades contemporâneas perante o mercado promovendo um espaço urbano voltado para o turista e para não o habitante local (Jacques, 2008, *apud* Ferri *et al*, 2013).

<sup>2</sup> Jane Austen: escritora inglesa que ironizava a sociedade e a vida urbana com as suas obras através das personagens dos seus romances, que, entretanto, se tornaram grandes clássicos ([www.janeausten.org](http://www.janeausten.org) – Acedido a 19, abril, 2018).

rendimento baixo pela suposta aristocracia (Lees *et al*, 2008) ou ao enobrecimento de lugares anteriormente tradicionais e populares (Pereira, 2014).

O conceito atual do termo surgiu oficialmente em 1964 com a socióloga britânica Ruth Glass<sup>3</sup>, uma das pioneiras no urbanismo sociológico da Europa. Esse conceito foi mencionado para descrever os novos processos de mudança urbana na cidade de Londres, considerados gentrificação clássica<sup>4</sup>.

*“Um por um, muitos dos bairros de classe trabalhadora foram invadidos pela classe média-superior e inferior. Modestas habitações foram tomadas e transformadas em residências elegantes e caras... Uma vez que esse processo de 'gentrificação' começa em um distrito, prossegue rapidamente até que todos ou a maioria dos ocupantes da classe trabalhadora sejam deslocados e todo o caráter social do distrito seja mudado.”* (Ruth Glass, 1964:17 *apud* Lees *et al*, 2008:4)

O termo gentrificação consolidou-se a partir das transformações em pequena escala de uma região, com estudos iniciais concentrados em Londres. Atualmente, com o desenvolvimento e a globalização, a perspectiva comparativa como investigação deste conceito, agora numa escala global, tornou-se fundamental, pois o processo de desenvolvimento urbano está muitas vezes vinculado às oportunidades de investimentos, deslocamentos e desapropriação de populações vulneráveis (Harris, 2008; Lees, 2008, 2012).

Em Londres, por exemplo, por volta de 1963, começa a ficar clara uma justaposição de estruturas da sociedade, conjugando o novo com o antigo e o tradicional com as novas invenções, com algumas mudanças inconfundíveis, mesmo considerando a história do pós-guerra desta cidade. A área central, com os seus setores residenciais deteriorados, que era tradicionalmente ocupada pela classe de trabalhadores de classe baixa, começava a sofrer alterações urbanas, pois trata-se de uma centralidade de alto potencial, com possibilidade de transformar a “pequena” Londres em “grande”. Para tal, surgem as primeiras alterações sociais, os novos moradores de classe média invadem a região tornando o desenvolvimento inevitável, principalmente quando este está relacionado com a pressão demográfica, económica e política local. Ou seja, verifica-se uma maior competitividade para um crescimento comercial natural, a par com a necessidade de novas ocupações e habitações (Harris, 2008; Lees, 2008; 2012).

Assim como Ruth Glass que, em 1964, utilizou o termo para descrever um processo urbano complexo que incluía a reabilitação de residências e também de estruturas urbanas, também outros autores, como

---

<sup>3</sup> Ruth Adele Glass (1912-1990): socióloga, debruçou-se sobre o planeamento urbano com investigações de reconstrução, políticas urbanas, económicas; estabeleceu a sociologia urbana como disciplina académica; marxista, tinha por objetivo influenciar a política do governo e provocar mudanças sociais a partir das suas pesquisas sociológicas; inventora do termo "gentrificação", aplicando-o às características e processos de mudanças urbanas de Londres da época (<http://www.oxforddnb.com/>, 2004 - Acesso em 19 de abril de 2018, às 16h35)

<sup>4</sup> Gentrificação clássica: ocupação, por pessoas de classe média-alta, de uma centralidade desvalorizada, mas com grande potencial, originando a expulsão direta ou indireta dos moradores locais e tornando a área valorizada a partir de transformações urbanas e de reformas infraestruturais (Mendes, 2008).

Loretta Lees, Tom Slater e Neil Smith, demonstraram posteriormente a complexidade do conceito ao analisar dados e diferentes formas de gentrificar um local.

Pode-se dizer que a gentrificação contemporânea é uma variação e que atende, atualmente, a várias formas e escalas de um processo que se encontra em constante transformação e que está relacionado com a globalização. A sua caracterização é, pois, complexa: segundo Davidson e Lees (2005), no mundo da geografia urbana, ou até mesmo nos estudos e políticas urbanas das cidades, a gentrificação pode ser considerada a política mais complexa; daí resulta que, por vezes, seja utilizado o termo renascimento urbano, no sentido de se tratar de um pilar de mudança de reestruturação económica e política.

A literatura académica sobre o processo de gentrificação, ainda que muito vasta e dinâmica, envolve basicamente três vertentes, a saber: as transformações estruturais urbanas, as mudanças culturais e sociais e a alteração de valores locais. Os argumentos em causa estão fundados na mudança da estrutura industrial manufatureira para as de serviços, mudando, assim, também a condição da classe operária (Ley, 1981, 1996, *apud* Hamnett, 2003). Já para Butler (1997), visto em Hamnett (2003), observa-se também uma mudança nas questões cultural e social das novas classes e, ainda, a suposição de que gentrificação não se traduz apenas numa nova classe média, mas significa a alteração de valores de propriedades nas áreas com potencial, visando uma habitação para o lucro.

Sabe-se que a gentrificação transforma não só o lugar e as suas dinâmicas sociais, como também as cidades elas mesmas e os seus interesses sociais e económicos; por isso, não é possível generalizar, optando-se, isso, sim, por avaliar a sua diversidade nas várias escalas do processo. Para tal, a reconfiguração de uma classe está relacionada com a reurbanização e uma melhor organização urbana, conforme afirma Hamnett:

*“Eu vejo a gentrificação como um processo essencial baseado em classe, pelo qual as áreas da classe trabalhadora ou degradadas da cidade são transformadas em áreas residenciais de classe média, muitas vezes com alteração auxiliar no uso comercial. Não acho que a gentrificação sempre envolve deslocamento ou que este é a principal causa do declínio da classe trabalhadora.”* (Hamnett, 2009: 476, *apud* Davidson, 2011: 1990)

## 2.2. A DEFINIÇÃO DE GENTRIFICAÇÃO NUM URBANISMO COMPARATIVO

O urbanismo comparativo é recente na gentrificação e tem diferentes significados para cada investigador trazendo a aprendizagem de uma aproximação ao pós-colonial do comparativismo (Lees, 2012).

Um dos primeiros autores a utilizar o conceito de urbanismo comparativo foi Andrew Harris (2008), quando analisou e comparou os processos de gentrificação de Londres e de Mumbai, dando ênfase às semelhanças e às diferenças existentes, para entender a gentrificação em toda a sua divisão geográfica. Baseou-se em investigações académicas, ações dos decisores políticos, gentrificadores e comunidades gentrificadas, assim como nas críticas em relação a poderes, temporalidade e escalas (Harris, 2008).

No urbanismo comparativo, a semelhança e a diferença entre as cidades estão presentes nos processos urbanos, incluindo a geografia da genética ou a consideração da dimensão espacial e temporal da gentrificação: isto significa que, antes de mais, para compreender o termo como processo é necessário um pensamento voltado para este e em que se leva em consideração estudos comparativos de diferentes escalas (internacionais, intranacionais, de toda a cidade) ou o seu processo histórico e o momento, como esquematizado no diagrama 2 (Lees, 2009; 2012; Smith 2002; Hackworth e Smith, 2001; Nijman, 2007; Harris, 2008).

Para Nijman, é uma investigação que procura desenvolver o conhecimento, compreender o que, de facto, é verdadeiro para todas as cidades e o que o é para cada uma delas no momento temporal (Nijman apud Lees, 2012:157). Robinson (2004) complementa indicando que a gentrificação, na atualidade, é algo complexo no que diz respeito à comparação do tempo e do espaço nos processos urbanos nas cidades do mundo, dado que os desafios e as escalas geográficas são diferentes.

É a partir dos estudos comparativos da literatura sobre gentrificação que se pode procurar a crítica e entender esse movimento de diferentes estágios e lugares, que é, afinal, global (Lees, 2012; Clark, 2005:260, *apud* Lees, 2012: 159).

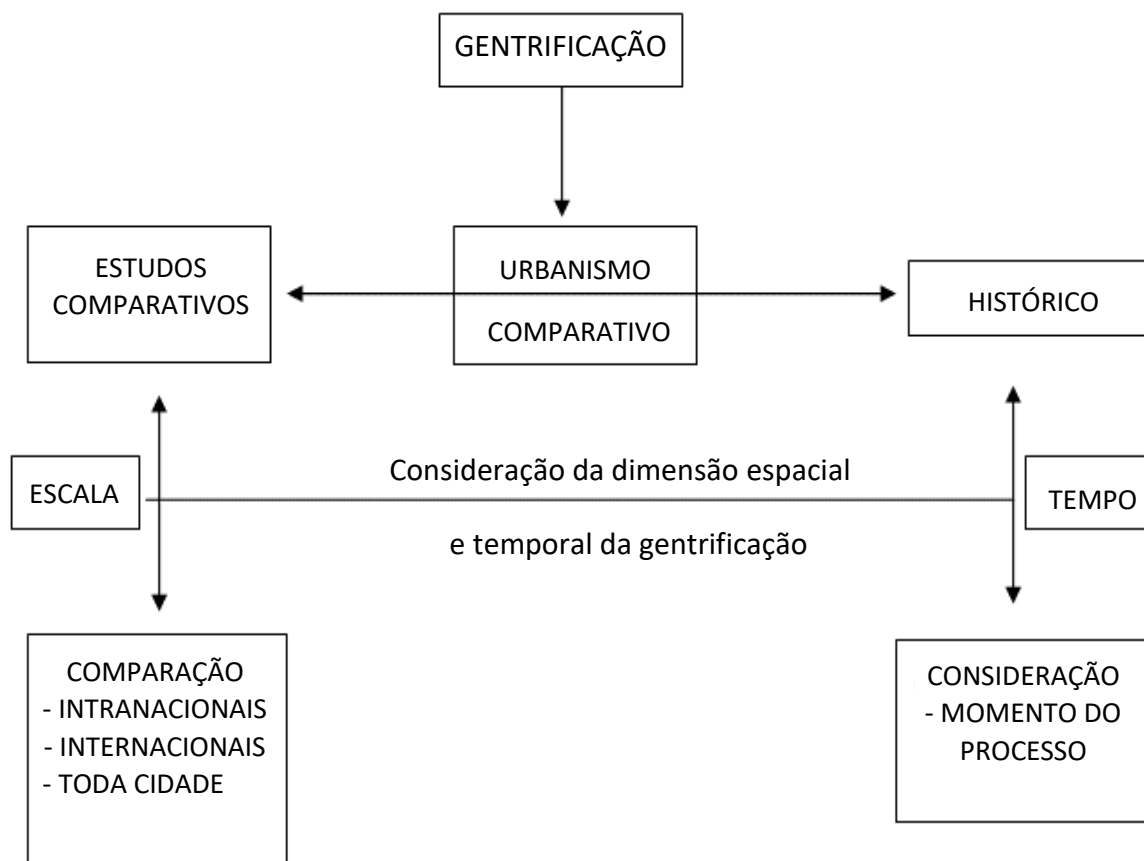


Diagrama 2 – Gentrificação baseada no urbanismo comparativo.

(Fonte: elaborado pela autora com base em Hackworth e Smith, 2001 e Lees, 2008.)

Pensando no comparativismo urbano, temos quatro questões de extrema importância: a identificação espacial, seja da própria cidade, seja do sistema económico e político; o papel do Estado ou cidade-estado; a relação entre a globalização e o urbano; e, por fim, se a globalização significa convergência urbana (Nijman, 2007, apud Lees, 2012: 158). Esse universalismo de questões acaba por afetar o “urbanismo imitativo”.



*“Somente um urbanismo comparativo de gentrificação nos dirá como e porque a gentrificação surgiu em todo o mundo, porque esta leva a conflitos violentos em alguns lugares e em outros não, como podemos e devemos tornar a política urbana responsável no mundo e como podemos colocar a questão do que uma “cidade justa” deveria estar na agenda diária para reforma urbana em todo o mundo.”* (Massey, 2011 *apud* Lees, 2012: 167)

### 2.2.1. DIMENSÃO ESPACIAL E TEMPORAL DE GENTRIFICAÇÃO

A utilização do método de investigação a partir de perspetivas comparativas é uma maneira importante de entendimento da gentrificação numa escala global, assim como uma descrição e explicação do estudo de semelhança entre cidades e/ou processos urbanos numa dimensão espacial e temporal (Harris, 2008; Nijman, 2007). E, pensando na atualidade, o processo tornou-se essencial para aquilo que é apelidado de renascimento urbano<sup>5</sup>.

Como já foi dito, a gentrificação surgiu em uma pequena escala durante o renascimento urbano de Londres; este facto também se constatou em cidades dos Estados Unidos e da Europa, sendo que, desde então, esse termo passou a ser discutido e, posteriormente, adaptado de cidade para cidade (Lees, 2009).

Na literatura académica, conforme Gevehr e Berti (2017), o termo gentrificação “é dinâmico e admite diversas características de acordo com o contexto social, político e geográfico”, podendo, portanto, ser explicado de diversas formas, conforme o enfoque do autor. Abrange desde as mudanças das relações entre a cidade e as indústrias e os serviços até às questões eminentemente económicas e pode variar de acordo com o período em que se inicia.

Ley (1981, *apud* Hamnett, 2003), considera que as raízes do termo estão relacionadas com as mudanças estruturais das indústrias das cidades, tanto de fabricação como de serviços. Ao longo dos anos, a indústria também sofreu uma alteração no que toca à estrutura da classe social ocupacional, passando de uma grande classe trabalhadora manual tradicional para uma classe média de serviços, dominada por gerentes e trabalhadores técnicos. Como resultado, as mudanças culturais e de padrões de trabalho foram-se frequentes.

Para Smith (1996), a gentrificação não é a nova classe média, mas sim a constante alteração dos valores das propriedades e das terras nos centros das cidades, sendo introduzida a questão do *rent gap*<sup>6</sup> que reconstruiu, reabilitou e valorizou as propriedades urbanas que estavam desvalorizadas, para obter lucro (Smith, 1996, *apud* Hamnett, 2003).

*“Uma volta ao movimento da cidade pelo capital, não pelas pessoas”* (Smith, 1996 *apud* Hamnett, 2003:2403)

Sabendo que grande parte dos investigadores, como Loretta Lees (2000) e Hackworth e Smith (2001), concordam ao dizer que a gentrificação atual é diferente da que se verificou nos anos 70 e 80 do século

<sup>5</sup> Renascimento urbano: modificação na reestruturação organização socioespacial e económica urbana (Harris, 2008).

<sup>6</sup> *Rent gap*: explicação económica para o processo de gentrificação no que diz respeito ao quesito da desigualdade entre a renda atual de propriedade e a renda de aluguer desejável (Smith, 1979 *apud* Hackworth e Smith, 2001).

XX. É necessário ver o processo como um todo numa linha cronológica para entender as suas mudanças e a evolução do papel do Estado.

A partir da divisão em três épocas de recessão numa linha do tempo<sup>7</sup> (mesmo que fortemente baseada na experiência da cidade de Nova Iorque), também conhecida como as ondas temporais de gentrificação (tabela 1), é possível compreender e considerar a dimensão espacial e temporal como estímulo para estudos sobre o conceito, obtendo assim um comparativismo urbano de várias escalas e a respetiva influência política económica.

O início da primeira onda de gentrificação, dito como um período em que o fenómeno é esporádico, generalizado e liderado pelo Estado, deu-se no final de 1973, antes da recessão e numa economia global. As antigas habitações que estavam excluídas de investimento, principalmente nas regiões da Europa Ocidental, Austrália e do nordeste dos EUA, passam a ser alvo de uma gentrificação financiada pelo setor público; o envolvimento do Estado era justificado pelas melhorias urbanas a serem realizadas. Já com a recessão económica global, em meados da década de 1980, desencadeada pela crise do petróleo<sup>8</sup>, a depreciação das residências intensificou-se e a desaceleração económica acabou por encorajar a movimentação de capital dos setores improdutivos para os produtivos, iniciando um investimento em escritórios, retalho, recreação e novas residências, principalmente nas áreas centrais (Harvey, 1985, *apud* Hackworth e Smith, 2001:466).

Na segunda onda, pode-se dizer que houve uma expansão do processo e uma resistência por parte dos ativistas contra o seu rápido avanço. Nesse período, o mercado imobiliário implementou estratégias para atrair formas de investimentos com a participação do Estado e de programas federais que estimularam o mercado privado e as zonas empresariais (Hackworth e Smith, 2001; Smith 2002; Lees 2009).

Essa gentrificação foi caracterizada pela relação entre os processos económicos e os culturais, tanto em escala global como nacional, e durou quase até o final da década. Em Nova Iorque, muitas regiões sofreram com a influência da inflação do mercado imobiliário, como no caso da Tompkins Square Park, onde os moradores pobres foram vítimas de despejo ou até mesmo de falta de habitação, e em Clinton, onde os ativistas tentaram diminuir o rápido avanço do processo (Hackworth e Smith, 2001; Smith 2002; Lees, 2009).

A terceira onda pode ser considerada uma gentrificação generalizada e de estratégia urbana dos governos, mesmo sabendo que a sua evolução é diferente em cada cidade, de acordo com a sua linha temporal de desenvolvimento e as suas particularidades urbanas. Como por exemplos temos os casos de Seul (Coreia do Sul) e de São Paulo (Brasil), que tiveram processos isolados e recentes; o das Caraíbas, onde se verificou uma gentrificação ligada ao capital turístico, e o em Londres (Inglaterra), um pouco mais expansivo do que o da América do Norte (Smith, 2002; Lees, 2009).

Voltado para as condições económicas e o reinvestimento das áreas urbanas de grande potencial, a gentrificação da terceira onda pode ser dividida de quatro formas: expansão para áreas centrais; reestruturação e globalização do mercado imobiliário para valorização dos espaços; diminuição da resistência (deslocamento contínuo da classe trabalhadora e mudança dos antigentrificadores para

---

<sup>7</sup> As datas podem mudar de lugar para lugar, mas não isso diminui a influência política e económica como experiência de gentrificação para cada escala (Hackworth e Smith, 2001).

<sup>8</sup> Embargo do petróleo – OPEP: crise petrolífera decorrente da proclamação dos membros da Organização dos Países Árabes Exportadores de petróleo pela interdição petrolífera, em 1973 («OPEC Oil Embargo 1973–1974». U.S. Department of State, Office of the Historian. Acedido a 19, julho, 2018).

forneecedores de serviços habitacionais); e influência do Estado no processo, tratando-se de uma influência maior do que a da segunda onda, permitindo maiores alterações e fazendo da gentrificação uma política urbana estratégica global de desenvolvimento (Hackworth e Smith, 2001).

Para Lees (2009), existe uma quarta onda de gentrificação, em que é impossível fazer previsões, tanto teóricas como empíricas, quer pela complexidade das recessões urbanas e como pelas mudanças contínuas momentâneas. Trata-se de um urbanismo neoliberal, que procura o resgate das funções, das atividades e das relações, dividido em produção e financiamento de capital, em busca de uma reprodução social.

Tabela 1 – História do conceito de gentrificação

ANOS	ONDAS DE GENTRIFICAÇÃO
1968 – 1973	Primeira onda – gentrificação esporádica. Antes de 1973, o processo é isolado, ocorrendo principalmente em pequenos bairros no nordeste dos EUA e na Europa Ocidental.
1973 – 1978	Transição – os <i>gentrifiers</i> compram propriedade. Em Nova Iorque e noutras cidades, os promotores e os investidores usaram o declínio nos valores de propriedade para consumir grandes porções de bairros desvalorizados, estabelecendo, assim, o cenário para a gentrificação dos anos 80 o século XX.
1978 – 1988	Segunda onda – ancoragem da gentrificação. O processo é implantado em bairros da cidade central até então sem investimento. Em contraste com a experiência de gentrificação anterior a 1973, o processo torna-se comum durante os anos 80, em cidades mais pequenas e não globais. Na cidade de Nova Iorque, a presença da comunidade artística era muitas vezes um dos principais elementos de ligação com gentrificação residencial, servindo para suavizar o fluxo de capital em bairros como o SoHo, Tribeca e o Lower East Side. Durante este período, ocorrem intensas lutas políticas devido ao deslocamento dos moradores mais pobres.
1988 – 1993	Transição – a gentrificação desacelera. A recessão restringe o fluxo de capital em bairros gentrificados, levando alguns a proclamar que uma "desgentrificação", ou reversão do processo, estava em andamento.
1993 – 1999	Regresso da gentrificação. As profecias de desgentrificação parecem ter sido exageradas, já que muitos bairros continuam a ser valorizados, enquanto outros, mais distantes do centro da cidade, começam a experimentar o processo pela primeira vez. A gentrificação pós-recessão parece estar mais ligada ao capital em grande escala do que nunca, já que os grandes promotores retrabalham bairros inteiros, muitas vezes com apoio do Estado.

(Fonte: elaborada pela autora com base em Hackworth e Smith, 2001:467.)

No neoliberalismo do século XX, pode-se considerar a gentrificação como uma estratégia urbana, principalmente em centros antigos, tendo como objetivo a competitividade de mercado global. Sabe-se que, em cada cidade, o processo expressará as particularidades e o potencial do local, seja no quesito social, no económico ou no político, traduzindo-se também em experiências diversas. A sua generalização pode ser observada em cinco dimensões, como mostrado na tabela 2: a primeira é caracterizada pelo papel do Estado, verificando-se que as parcerias público-privadas procuram um desenvolvimento em comum; a segunda traz a penetração das finanças globais, sendo que o desempenho

do capital global é definido por uma generalização da gentrificação, tendo como características o alcance de uma escala de vizinhança local, o financiamento de habitação e o desenvolvimento de bairros como renascimento urbano; na terceira, temos as mudanças dos níveis de oposição política com a antigentrificação e o revanchismo<sup>9</sup>; na quarta, observa-se uma dispersão geográfica assente num processo variável e influenciado por todo o meio circundante, seja pela arquitetura ou pela melhoria urbana, alterando o investimento ou desinvestimento de capital da paisagem juntamente com a sociedade ali presente; e, por último, verifica-se uma generalização setorial, que começa a diferenciar a nova gentrificação considerando novos poderes, tais com as práticas corporativas e estatais, apresentando-se como uma estratégia de política pública para uma renovação urbana mais ambiciosa (Smith, 2002).

Tabela 2 – Generalização das dimensões do processo de gentrificação

DIMENSÕES	
1. Papel do Estado.	Parcerias público-privadas (PPP) em busca de um desenvolvimento comum.
2. Finanças globais.	Desempenho do capital global, com o intuito de alcançar a escala de vizinhança, financiando habitações e o desenvolvimento do bairro ao ser reestruturado.
3. Antigentrificação e revanchismo.	Oposições políticas.
4. Dispersão geográfica.	Processo variável e influenciado pelo meio circundante, o que faz alterar o investimento ou desinvestimento de capital da paisagem e da população local.
5. Generalização setorial.	Nova gentrificação, novos poderes: estratégia de política pública para renovação urbana.

(Fonte: elaborada pela autora com base em Smith, 2002.)

*“A gentrificação como estratégia urbana mantém os mercados financeiros globais junto com os desenvolvedores imobiliários de grandes e médias dimensões, comerciantes locais e agentes imobiliários com varejistas de marcas, todos ‘lubrificados’ por governos locais e municipais para o bem social.”* (Vine, 2001, apud Smith, 2002:443)

Para Hackworth e Smith (2001), Smith (2002) e Lees (2007 e 2009), a definição das cidades globais teria de estar relacionada com as funções de comando e não pela sua participação na produção da globalização. A gentrificação evoluiu de diversas formas, o que seria algo inevitável, principalmente em grandes centros urbanos. Converteu-se, entretanto, numa estratégia urbana global no neoliberalismo de investimentos e desenvolvimentos, assegurando que essas novas formas deste processo façam sentido e

<sup>9</sup> Revanchismo: termo usado para relacionar as manifestações políticas pela vontade de reaver, à força, o território apropriado (Smith, 2002).

sejam significativas no ponto de vista conceitual mais amplo, tornando-se fundamental para um equilíbrio que possa trazer benefícios.

## 2.2.2. CARACTERIZAÇÃO DO CONCEITO: MODELOS, PROCESSOS E TRANSFORMAÇÕES

*“Um processo altamente dinâmico, não é passível de definições excessivamente restritivas; em vez de restringir nossa compreensão desse processo de desenvolvimento impondo uma ordem definitiva, devemos nos esforçar para considerar a ampla gama de processos que contribuem para essa reestruturação e entender as ligações entre processos aparentemente separados.”*  
(Smith, 1986:3, *apud* Davidson e Lees, 2009:395)

Inicialmente, desde a primeira utilização do termo por Ruth Glass em 1964, a gentrificação dita como clássica limitava-se a e era entendida como um processo de reabilitação de áreas urbanas consideradas de trabalhadores, causando uma exclusão desses grupos sociais. Porém, com as constantes mudanças e o desenvolvimento urbano, para um melhor entendimento e uma possível definição, incluiu-se “novas formas” de gentrificação que agregassem novos atores e espaços, para além da renovação da sociedade (Rérat *et al*, 2009). Essas novas formas podem ser divididas, na perspectiva da geografia da gentrificação, considerando uma transformação urbana com o intuito de uma reestruturação social a partir de reabilitações, de novas construções e de regeneração urbana com o auxílio de estratégias e políticas públicas. Aqui, toma-se como base da definição do termo a forma clássica, que, como já é dito anteriormente, coloca o enfoque na reabilitação da habitação existente, permitindo a exclusão social e a transformação de uma área dita tradicional e de renda baixa, que passa, então, a albergar a classe média-alta.

Em Davidson e Lees (2010), surge a exploração do conceito como construção nova, assumindo duas formas de projeto: o desenvolvimento em áreas vagas e a demolição e reconstrução do existente. Da mesma forma, os novos projetos são baseados em reinvestimentos de capital em áreas com potencial, como os centros das cidades, e no melhoramento social, que, devido à variedade dos grupos sociais de rendimento médio e alto, modificam a paisagem urbana, podendo até deslocar outros grupos locais, direta ou indiretamente (Rérat *et al*, 2009). Em diferentes contextos e hierarquias, pensando nas cidades contemporâneas, a gentrificação pode ser rural, turística ou urbana.

Existem muitos debates entre autores acerca da gentrificação, mas, assim como Neil Smith afirma nos seus trabalhos, o desenvolvimento das novas construções em áreas centrais pode ser considerado como tal e não apenas uma reurbanização de desenvolvimento de novas construções por si só, como sugerem outros autores, tais como Lambert e Boddy (2002, *apud* Davidson) e Lees (2005). Para tal, é preciso compreender a relação da nova construção com o deslocamento demográfico urbano ou entendê-la como forma de substituição. Em primeiro lugar, muitos autores e investigadores da área acreditavam que a gentrificação era se verificava apenas com os contornos da sua definição clássica, tal como definida por Ruth Glass, porém, como foi possível ver ao longo dos anos, é um processo altamente dinâmico que não pode ser restringido, ou seja, se um local com potencial gera lucro para promotores imobiliários já não faz sentido existir uma distinção entre a gentrificação que envolve a reabilitação e o reordenamento a partir de uma nova construção. No momento em que os grupos de rendimento baixo não conseguem ter acesso às propriedades, acontece um deslocamento indireto, excludente, originando uma nova paisagem, novas habitações, um reinvestimento de capital, uma modernização social e uma colonização da classe média. Observa-se, assim, num “redesenvolvimento” e uma alteração da estética dos padrões clássicos

de gentrificação (Davidson e Lees, 2010).

Para Marcuse (1985), analisado por Davidson e Lees (2010), é possível conceptualizar quatro tipos de deslocamentos: 1) direto do último residente, podendo ser físico ou económico, em que os proprietários forçam à saída dos ocupantes com a justificativa de um ‘acidente’, seja inundação, infiltração, etc; 2) direto de deslocamento, ou seja, forçar a saída por deterioração do edifício ou pelo aumento de alugueres; 3) exclusivo, em que os moradores ficam sem acesso às habitações pela gentrificação ou abandono da região; 4) por pressão (indireta), afastamento dos grupos pela transformação e desenvolvimento do bairro (tabela 3).

Tabela 3 – Tipos de deslocamento

TIPOS DE DESLOCAMENTO	
1. Direto do último residente.	Saída dos ocupantes com argumentação de acidente por parte dos proprietários.
2. Direto de deslocamento.	Saída por deterioração do edifício ou aumento do aluguer.
3. Exclusivo.	Moradores sem acesso, seja pela gentrificação ou pelo abandono da área.
4. Indireta.	Processo variável e influenciado pelo meio circundante, afastamento dos grupos pela transformação e desenvolvimento do bairro.

(Fonte: elaborada pela autora com base em Davidson e Lees, 2010.)

Muitos dizem que a reurbanização é diferente da gentrificação por não resultar num deslocamento direto, porém, quando se utiliza os termos “substituição da população local” e “integração com outros níveis de rendimento”, também se altera a escala e o interesse da região, quer sejam áreas centrais, metropolitanas ou rurais. Essa alteração pode ocasionar um deslocamento induzido indireto, em que os moradores deixam o local por não terem condição financeira para manter a habitação devido ao aumento dos preços. Isto acontece porque os grupos de rendimento baixo são superados pelos de rendimentos superiores, resultando numa gentrificação inter-relacionada. Diversas cidades servem de exemplo real de como a gentrificação de novas construções difere de acordo com o local. No caso de Londres, ao longo dos seus anos nas ondas de gentrificação, a competição do mercado imobiliário tornou-se notória, atingindo os moradores e o comércio tradicional; aqui, o termo gentrificação é utilizado por Davidson e Lees (2010) como um modo de refinar a classe social ao longo do Tamisa em áreas de marginalização ou de abandono ou mesmo em áreas industriais. No caso das cidades da Suíça, esse processo é o mais aceite no quesito de renovação residencial e das atividades para as classes médias e altas. Quanto ao caso de Montreal, processo muito debatido entre autores, Rose (2009) caracteriza-o como uma gentrificação instantânea, na qual são explorados tensões e conflitos e onde há envolvimento do governo local, tendo por base uma política de habitação proativa. O mesmo ocorreu em Toronto e resultou no desenvolvimento das habitações. Já em Bruxelas, percebe-se um processo de gentrificação clássica, afetando o mercado de aluguer (Rerét *et al*, 2009).

Portanto, ao analisar os factos e conceitos avançados para a gentrificação de nova construção, é possível caracterizar o processo de deslocamento da população como algo subtil e indireto, que requer tempo de ação. Essa ideia está de acordo com o que propõe Freeman, 2005, que afirma que o deslocamento está associado ao espaço e ao tempo em que um residente é forçado a retirar-se da sua casa ou vizinhança.

Como a evolução das dinâmicas urbanas tornam a identificação das formas de gentrificação uma necessidade para conciliar o renascimento urbano e o modelo da cidade com o equilíbrio social e político, a gentrificação de novas construções é aceite atualmente por afirmar que o deslocamento afeta

muito mais do que apenas uma reurbanização, independentemente de esta ser direta, através de possíveis projetos de renovação de habitação gerido pelo Estado, ou indireta, no caso de alteração social, podendo ou não modificar o espaço físico. De qualquer forma, esse deslocamento continua a ser essencial para o entendimento do termo, assim como das suas políticas como estratégia urbana, pois a função de identidade e existência é desempenhado pelo sentido de lugar, portanto a mudança é muita mais que apenas um enriquecimento espacial, é também a remoção do significado de um espaço vivido, a perda do sentido de lugar (Davidson, 2011).

### 2.3. GENTRIFICAÇÃO E AS SUAS FACES

Sabe-se que a gentrificação se diferencia de lugar para lugar, nas suas diferentes perspetivas, crises e espaços a serem remodelados, e que também, para além de ser algo inevitável para um desenvolvimento das cidades contemporâneas, é imprevisível, tanto teoricamente como empiricamente, no sentido do que pode acontecer e em que escala pode afetá-las, pela própria complexidade das recessões urbanas e por ser um resultado momentâneo do crescimento urbano (Lees, 2009).

Mesmo considerando-se que este possa ser um benefício público da revitalização, existem divergências quanto ao seu custo: uns entendendo-o como um resgate do mercado em áreas centrais e de potencial, enquanto outros pensam haver prejuízo nas relações sociais na sequência do deslocamento desnecessário dos moradores de rendimento baixo (Atkinson, 2002).

Como, nas últimas décadas, o processo de gentrificação, além de dividir opiniões, tem sido objeto de discussão e algo relevante para o renascimento urbano entre diversos investigadores, urbanistas, políticos e a sociedade em geral, é necessário compreender as suas faces perante o que pode ser algo positivo ou negativo no progresso urbano da globalização.

#### 2.3.1. OS IMPACTOS DA GENTRIFICAÇÃO: ASPETOS POSITIVOS E NEGATIVOS DO PROCESSO

A gentrificação num espaço urbano tem como tendência quatro processos de análise e de diferentes formas em concordância: a modificação da geografia social, em que se substitui um grupo social por outro mais proeminente; o reagrupamento espacial pela similaridade cultural e de estilo de vida dos indivíduos; a transformação do local, requalificando e melhorando a paisagem urbana e a sua infraestrutura; e a alteração nos valores voltados para o mercado imobiliário, como o crescimento fundiário da habitação (Savage *et al*, 1993 *apud* Mendes, 2008).

Existe grande debate entre os antigentrificadores, que afirmam que o processo de gentrificação é algo negativo por só pensar no desenvolvimento económico, esquecendo da identidade e cultura local, e o Estado, que tal com o mercado imobiliário, vê o como uma estratégia e ferramenta positiva de política pública de desenvolvimento das áreas e de melhoria da infraestrutura local e como um processo de reestruturação e reabilitação urbana. Segundo Mark Davidson e Loretta Lees (2005), a gentrificação não é determinada pela estética nem pelo resultado final, mas sim pelo processo social que envolve toda a reconstrução e o desenvolvimento de novas construções, podendo ter aspetos positivos e negativos.

No caso da gentrificação por novas construções, existe grande diferença em relação à gentrificação clássica no que diz respeito aos atores, paisagens em formação e dinâmicas socioespaciais, pois enquanto esta procura restaurar antigos edifícios, aquela constrói novos condomínios e centros comerciais de luxo ou classe média. Ao analisar o conceito de mudança de interesses e implantação do capital, em que cada lugar tem a sua identidade, cultura e economia, e sabendo que nesse processo contemporâneo se incluem o reinvestimento de capital, a atualização social, a mudança de paisagem e o deslocamento direto ou

indireto de grupos de rendimento baixo, pode-se concluir que tal dinâmica pode ser vista como um efeito negativo da gentrificação, mesmo considerando que possa ter pontos positivos (Davidson e Lees, 2005).

Apoiados pelo Estado e pela necessidade de cada local, os gentrificadores procuram políticas que estimulem o mercado para uma remodelação urbana, ancorando-se em instrumentos legislativos relacionados com planeamento, zonamento, sustentabilidade e restrições públicas, tendo como argumento uma estratégia urbana de desenvolvimento (Lees, 2008). Além disso, as atuais justificações para regeneração urbana baseiam-se nos termos da sua sustentabilidade urbana, mistura social e diversidade urbana, o que, de certa forma, ameniza e diminui o impacto da sua imagem negativa perante a sociedade (Tabela 5). Porém, o custo e os proveitos obtidos pelo processo devem ser analisados de acordo com os interesses envolvidos e não apenas de uma forma geral (Alexandri, 2018).

*“A produção do espaço é realizada com a intervenção do Estado e o Estado age mutuamente de acordo com os objetivos do capital, um círculo vicioso servindo os interesses económicos dominantes.” (Lefebvre, 1996:375, apud Alexandri, 2018:47,48)*

Um estudo desenvolvido por 114 estudantes (tab. 4) em diferentes regiões, publicado pelo ESRC (Economic & Social Research Council) Centre for neighbourhood Research, mostrou aspetos negativos e positivos da gentrificação (tabela 5), de acordo com os problemas e as soluções encontrados na investigação.

Tabela 4 – Regiões estudadas

LOCALIZAÇÃO DO ESTUDO	NÚMERO DE ESTUDANTES INCLUÍDOS
REINO UNIDO	32
EUROPA	3
AMÉRICA DO NORTE	73
AUSTRÁLIA	5
INTERNACIONAL	1
TOTAL	114

(Fonte: elaborada pela autora com base em Atkinson, 2002:7.)

O facto de transformar o ambiente, com o intuito de requalificar e melhorar a paisagem urbana, permite a estabilização das áreas em declínio e um incentivo por parte dos proprietários para o desenvolvimento da região que, agora, é considerada com potencial urbano. Da mesma forma que uma reestruturação local traz benefícios à população, os conflitos sempre estão presentes, seja pelo quesito do deslocamento, pelo da perda de identidade local ou pelo do aumento dos custos.



Tabela 5 – Aspectos positivos e negativos da gentrificação

POSITIVO	NEGATIVO
	- Deslocamento através de aumentos de aluguer/preço
	- Custos psicológicos secundários pelo deslocamento
- Estabilização de áreas em declínio.	- Ressentimento e conflito da comunidade
- Valores de propriedade aumentados	- Perda de habitação a preços acessíveis
- Taxas de desocupação reduzidas	- Aumentos insustentáveis do preço da propriedade especulativa
	- Sem-abrigo
- Aumento na receita fiscal	- Maior tomada de gastos locais por meio de lobby / articulação
- Incentivo e aumento da viabilidade de desenvolvimento adicional	- Deslocamento comercial / industrial.
- Redução da expansão suburbana	- Aumento de custos e mudanças nos serviços locais
	- Pressões de deslocamento e procura de habitações nas áreas “pobres” vizinhas
- Aumento do <i>mix</i> social	- Perda da diversidade social (de guetos socialmente díspares a guetos ricos)
- Diminuição na criminalidade*	- Aumento na criminalidade*
- Reabilitação de propriedade com e sem património estatal	- Aumento da criminalidade sob ocupação e perda de população para áreas gentrificadas.
	- A gentrificação tem sido um processo destrutivo e divisor, processo esse que tem sido auxiliado pelo desinvestimento de capital em detrimento dos grupos mais pobres nas cidades.

(Fonte: elaborada pela autora com base em Atkinson, 2002.)

Relativamente à questão do deslocamento, este foi interpretado como algo significativo para o entendimento dos impactos e efeitos sobre a população, para além de auxiliar as respostas políticas para o processo. Na investigação realizada, o deslocamento localizou-se fortemente em regiões metropolitanas com uma economia funcional, afetando, de uma forma geral, todo tipo de população: brancos, não brancos, idosos, pobres, operários, famílias sustentadas por mulheres, etc. Apesar da existência do processo de deslocamento, é complexo afirmar a quantidade e o real motivo deste, porém, a partir do debate de investigadores, é possível dizer que está relacionado com o custo social, com as mudanças económicas das diversas escalas e com a procura de mão-de-obra e de serviços, por exemplo. Áreas com grande índice de habitação social serão, assim, hostis à gentrificação.

De um modo geral, como visto anteriormente, o deslocamento ocasionado pela gentrificação é algo temporal e de diferentes escalas, quer seja originado por despejo, por aumento de preços ou apenas por mudança de familiares e amigos, para além de influenciar as viagens de trabalho ou mesmo a mudança de emprego. Também se verificou que existem algumas ligações entre a gentrificação e a falta de habitação, no caso de perda de habitação social e no de deslocamento direto.

Em relação ao crime, as diferentes escalas tornam o conceito difícil de ser caracterizado. Pode-se dizer que o crime diminui pelo facto de a gentrificação contribuir para tornar o bairro mais estruturado e com uma maior movimentação entre a população local e da região, mas a criminalidade individual de propriedade mantém-se inalterada, pois os problemas sociais resultam em situações de conflito. Poderá, no entanto, ocorrer o inverso, já que a gentrificação varia de local para local (ESRC, 2002).

Sobre os aspetos positivos, o principal destaque vai para a reabilitação estrutural urbana, de habitações e de a arquitetura em degradação, desenvolvendo, assim, a área com potencial, melhorando a economia local, aumentando os valores das propriedades e as receitas fiscais. E isso pode gerar mais e melhores oportunidades de trabalho e qualidade de vida para os moradores.

Para Atkinson (2002), mesmo tendo observado aspetos positivos, o processo continua a ser desfavorável para a população mais pobre, principalmente para a classe operária. Por outro lado, considerando ser uma futura tendência de estratégia e instrumento político, Smith (2002) acredita que é possível manter uma parte da classe trabalhadora nas áreas centrais, até por conta da procura por parte das classes média e alta de serviços da própria classe trabalhadora.

Mas, independentemente dos resultados, a gentrificação tem sido vista como uma estratégia política urbana de reestruturação em diversas escalas e, por mais que procure benefícios e que exista aspetos negativos, o seu processo exige um equilíbrio social e político urbano.

### 2.3.2. QUALIDADE E RELEVÂNCIA: EM BUSCA DO EQUILÍBRIO SOCIAL E POLÍTICO

A cultura de gentrificação dificilmente será apagada sabendo que as atuais políticas de mercado creem que a criatividade, a revitalização e a reestruturação urbana são necessárias para a salvação das cidades (Lees e Ley, 2008).

A gentrificação é, de facto, um processo significativo que acarreta diferentes resultados para cada pessoa. O posicionamento quanto a ser algo positivo ou negativo depende fortemente do interesse real de cada um nos aspetos do projeto, tais como os investimentos locais, a reestruturação urbana, as melhorias ocupacionais, a revitalização ou o deslocamento direto ou indireto. Por ser algo inevitável e alvo de diferentes opiniões e debates, Tom Slater (2006) e Peter Byrne (2003) acreditam que este processo equipondera, de certa forma, a concentração da pobreza melhorando a qualidade de vida local. No momento em que se organiza a base tributária e a ética de trabalho que oferece novas oportunidades de emprego, bens e serviços no local a ser reestruturado e também se melhora a eficácia da política de diferentes classes sociais criando fóruns políticos urbanos de acesso para todos a um processo democrático, a gentrificação, num pensamento positivista, traz um equilíbrio para as minorias pobres e étnicas pela revitalização urbana do espaço.

Em contrapartida, o seu aspeto negativo de redução de habitação a preços acessíveis é mais um resultado do fracasso do poder público, que se baseia no mercado imobiliário e não assegura as habitações económicas ou programas sociais que possam financiar as habitações populares, e não tanto um processo em si de aumento de rendimento e classe social (Peter Byrne, 2003: 406).

Observe-se ainda que quando a economia se encontra em recessão, novas alternativas de gentrificação são aplicadas, visando criar melhor equilíbrio social e político, já que esse processo é considerado uma política pública perante a contemporaneidade, ainda que seja impossível prever os seus resultados, tanto de carácter social como financeiro.

Em Lees (2009: 1531-1532), algumas opções e alternativas reais de políticas são descritas com o intuito de beneficiar o processo urbano sem ir contra o que é inevitável:

- 1 Ter acesso à habitação, com auxílio do Estado, não comprometendo o seu rendimento para a adquirir, aumentando o seu poder nas suas negociações de renda – um desafio que gira em torno do sistema económico e social.
- 2 Permitir que as pessoas de rendimento baixo tenham mais poder de controlo e de propriedade com casas cedidas e/ou compradas pelo governo ou por uma ONG a preços baixos.

- 3 Remodelar as habitações públicas ou de áreas de renda baixa, em vez de permitir as políticas de *mix* de comunidades e de renovação do mercado imobiliário.
- 4 Substituir o plano de gentrificação global por algo mais contextual (localidade), apropriado para estratégias urbanas voltadas para cada local.
- 5 Construir mais e melhores edifícios públicos de rendimento baixo, gerando assim mais oportunidades para a área proporcionando uma maior proximidade com os serviços públicos urbanos como escola, transporte, etc.
- 6 Incentivar o *mix* económico nas cidades.

Outras estratégias podem ser alternativas políticas para uma melhor organização e reestruturação urbana que possa equilibrar ou reequilibrar a região em desenvolvimento. Segundo a Nuestra Comunidad Development Corporation (NCDC, 2014), sete políticas de prevenção podem ser uma solução para mitigar a gentrificação. Primeira: a cidade pode resistir aos investimentos abusivos do mercado imobiliário e dedicar os seus recursos para produção de habitações de renda baixa, utilizando-se de programas de habitações sociais e afirmando um *mix* social real local.

A segunda e a terceira políticas propõem a proteção dos proprietários, seja pela redução ou pelo congelamento dos impostos das propriedades. Esse processo assenta num programa fiscal que ajuda os proprietários de bairros de grande potencial que são visados pelo mercado ou pelo financiamento de programas que procuram a reparação doméstica, dando prioridade aos bairros em reforma, já que os idosos (ainda que não só eles, mas principalmente) de rendimento baixo não podem pagar os impostos nem fazer a manutenção da habitação em que vivem. Como exemplo, em Boston, foi aprovada uma lei em que define que, se houver um aumento de 10% ou mais nos impostos da habitação, os proprietários podem adiar tal aumento até que os imóveis sejam de facto vendidos (NCDC, 2014).

Uma quarta alternativa é proibir o desenvolvimento abusivo do mercado de luxo, promovendo um rendimento misto de pequena e média escala, já que o maior causador de deslocamento é a alteração das classes sociais das habitações em grande escala. Já a quinta política propõe a criação de um comprovante de estabilização que evite o deslocamento por parte do Estado (“vale-habitação”). A sexta e a última possibilidades pretendem modificar as regras de habitação, encorajando investimentos mais equilibrados e justos para favorecer as comunidades e colocar em prática a construção de habitações que possam atender à procura do *mix* social e controlar, de uma forma mais justa, o desenvolvimento da gentrificação (NCDC, 2014).

Portanto, de uma forma geral, existem estratégias e instrumentos capazes de equilibrar o processo de gentrificação, sendo que uma boa parte das alternativas gira em torno da melhoria do conceito de *mix* social económico, ou *mixed-income* (rendimento misto), o que não deixa de ser um método para a reconstrução das cidades neoliberais. Esse *mixed-income* pode ser tanto de escolas, com o intuito de atrair novos modelos de trabalho, como de construção para novas habitações e para a regeneração das comunidades.

Como este sistema tem vindo a tornar-se cada vez mais comum como um plano de ação e uma tendência a representar o futuro das cidades, a busca por novas alternativas de administração com o objetivo de limitar este processo é fundamental para ajudar a obter uma sociedade mais sábia e justa (Freeman, 2006:186 *apud* Lees e Ley, 2008:2382; Walks and Maaranen, 2008).

## 2.4. GENTRIFICAÇÃO, MIX SOCIAL E ECONOMIA

Existe um real interesse entre os poderes, tanto nacionais como estaduais ou até mesmo locais, os urbanistas e os instituidores de políticas urbanas sobre a questão da mistura social como um objetivo final de planeamento, defendendo a ideia de que a cidade deve ser habitável e sustentável, algo essencial para a competição da economia globalizada, tendo como interesse o surgimento de bairros inclusivos que envolvem diferentes rendimentos, culturas, faixas etárias ou simplesmente estilos de vida (Rose, 2004).

Essa mistura, como ideia de equilíbrio social, baseia-se no ideal de produção de um bem-estar individual e comunitário, tornando-se positivo e objeto de uma política para o renascimento urbano no mundo globalizado. Para tal, três constatações podem ser avançadas, segundo Schoon (2001) *apud* Loretta Lees (2008), a respeito das políticas de mistura social: a primeira seria a de defender ou proteger a vizinhança, em que a classe média defende os bairros socialmente mistos por ser mais forte e possuir mais recursos públicos; num segundo pensamento, o *money-go-round* em que se afirma que os bairros de *mix* socioeconómico são capazes de sustentar vigorosamente uma economia local; e, por último, as redes e os contactos em que se faz a ligação de um capital social com a mistura necessária no intuito de promover uma coesão social e oportunidade económica (Lees, 2008: 2451)

Para Rose (2004), existem três motivos para a utilização da gentrificação de *mix* social como estratégia política urbana nas cidades: para o enobrecimento no aumento da base tributária da região que é dependente das taxas de propriedade; pelo crescimento de mercado baseado no conhecimento a partir dos bairros inclusivos; e o *mix* socioeconómico como forma de redução do espaço, das desigualdades perante à serviços e aumento de empregos urbanos.

Ao pensar num programa de renovação, a gentrificação pode ser considerada benéfica no ponto de vista de substituir uma comunidade marginalizada por uma ativa, que traga o desenvolvimento e o potencial desejado para a área utilizando-se da sua autonomia económica (Lees, 2008).

Porém, cada caso é um caso e, sem se restringir à escala local, pode haver conflitos e tensões fazendo com que haja uma solução contrária do esperado; como existem diferenças económicas, sociais e culturais entre as classes pertinentes, em vez de ocorrer uma mistura, haverá então um deslocamento indesejado (Rose, 2004: 281).

Cada bairro deve ser analisado conforme as suas necessidades de planeamento e de políticas sociais, mas não se deve deixar de levar em conta a respetiva integração num contexto maior.

*“Se a diversidade deve ser encorajada, pode ser possível somente através de uma visão de cidade vibrante, ao invés de uma mistura social forçada na escala do bairro.”* (Atkinson, 2006:829-830)

De qualquer maneira, a expectativa e o objetivo das políticas urbanas é de que a gentrificação seja uma estratégia de novas construções de habitação e de mercado nas áreas mais pobres para desenvolver e gerar um bem social.

Para Atkinson (2005: 5), baseado no pensamento de Sarkissian (1976), nove benefícios são observados no caso de *mix* socioeconómico:

- 1 Elevação dos padrões das classes mais baixas através de uma competição socioeconómica.

- 2 Incentivo da diversidade estética e elevação dos padrões estéticos.
- 3 Incentivo à conceção de uma cultura diversificada.
- 4 Aumento da igualdade de oportunidades.
- 5 Promoção da harmonia social reduzindo as tensões sociais e raciais.
- 6 Promoção do conflito social causando uma maturidade individual e comunitária.
- 7 Melhoramento do funcionamento da estrutura física da cidade e dos seus habitantes.
- 8 Conservação de áreas residenciais estáveis.
- 9 Reflexão sobre a diversidade urbana.

O princípio do *mix* social não está apenas relacionado com o planeamento urbano, mas também como uma restituição financeira e social em que a diminuição da concentração de pobreza ajuda ao desenvolvimento local (Atkinson, 2005).

Porém, ao analisar o conceito de mistura social, é possível perceber que este é pouco defendido pelas classes sociais de rendimento alto, sendo raras as ocasiões em que os ‘pobres’ são relocados para áreas mais nobres. De um modo geral, os governantes não sabem o tipo de mistura necessária para as comunidades urbanas, pois a combinação social não se baseia em conhecimentos suficientes de impactos reais (positivos e/ou negativos) para os tipos de mistura, seja ela socioeconómica, cultural ou étnica, em diferentes escalas de edificação, bairro ou rua e, conseqüentemente, o seu nível de proporção (Atkinson e Bridge, 2005). Essas políticas, além de não indicarem qual o *mix* adequado, não conseguem prever se o objetivo será alcançado, podendo haver segregação social em vez de uma consolidação, sendo assim fundamentada apenas na confiança e na esperança (Lees, 2008). Existe, de facto, a intenção de um equilíbrio demográfico, seja pela aceitação comum de diferenças sociais, tanto pelo desenvolvimento educacional como cultural, seja pela diversidade de trabalho, que proporcione uma maior abertura heterogénea.

Em todo caso, a gentrificação, como foi dito, pode gerar resultados diferentes dependendo da escala e do lugar, visto que é um processo dinâmico que tem como estratégia a mistura socioeconómica para um renascimento urbano inclusivo, favorecendo estruturas físicas para melhorar a qualidade de vida, embora se acredite que o processo deveria acontecer voluntariamente e não de forma induzida.

Como exemplo pode-se citar os Estados Unidos, onde foi idealizada uma mistura social a partir de políticas que pretendem atender à desconcentração espacial da pobreza. No Reino Unido, partiu-se do processo de flexibilização da habitação pública para comunidades mistas e também da renovação de mercado imobiliário e foram aplicadas políticas reguladoras que procuravam novos desenvolvimentos, exigindo para aprovação e financiamento, juntamente com o seu planeamento, a promoção de ocupação mista. No caso dos Países Baixos, há uma adesão à política de demolição e construção em áreas significativas e com potencial (Lees, 2008). No caso do Canadá, objeto de estudo que tem vindo a chamar a atenção dos investigadores, a diversidade social é entendida como relevante para a vitalidade de vizinhança e é promovida a partir do melhoramento tributário e agregamento dos grupos de rendimento mais alto em bairros da classe trabalhadora (Atkinson e Bridge, 2005). Ainda que a sua gentrificação não seja tão recente, pois já a vivenciou no início do processo em meados de 1960, foi a partir da difusão do neoliberalismo e do aumento de iniciativas políticas que fizeram com que houvesse um maior abarcamento das principais cidades canadianas. Visto como algo emancipatório, em que o *mix* social é tido como união entre a política urbana neoliberal e a gentrificação, o processo acelerou nos

anos de 1970, conhecidos como a era da reforma da política urbana canadiana (Slater, 2005; Rose, 2004, 2010).

Esse processo, na realidade, começou logo após a Segunda Grande Guerra quando as cidades canadianas se desenvolveram num pensamento novo e único de uma urbanização próspera, tendo a classe média como um sujeito essencial para reestruturar as centralidades das cidades que, em sequência das circunstâncias, tinham sido ‘abandonadas’; mesmo porque, segundo Caulfield (1989: 625 *apud* Slater, 2005: 43), os lugares mais antigos da cidade sempre oferecem diversidade e liberdade, privacidade e fantasia e esta é o lugar do encontro entre todos. Portanto, a ideologia canadiana era a de uma gentrificação que estava vinculada à classe média – uma nova reforma política (Slater, 2005).

Com o desenvolvimento social e económico nos bairros centrais, a intenção de uma mudança rápida na estrutura urbana que permitisse uma maior consciência, libertação e qualidade de vida foi fundamental para que ocorresse um *boom* imobiliário e novas construções surgissem. Ou seja, um governo mais propício ao fortalecimento da vizinhança, do património local, dos espaços e serviços públicos, da cultura e do lazer e que acabou por utilizar a estratégia de mistura social e económica com o intuito de agregar valores ao potencial local existente. Pretendia, assim, desenvolver ainda mais as regiões, trazendo nova população e novos serviços que aumentassem a densidade demográfica que estava escassa e que melhorassem a economia e a vitalidade dos locais. (Ley, 1994 *apud* Slater, 2005; Rose, 2010; Twigge-Molecey; 2013).

Essa transformação não foi homogênea em todo Canadá, porque a Federação Canadiana não possuía políticas urbanas nacionais específicas, mas sim um desenvolvimento de implementação de políticas de multiníveis. Assim, cada cidade acabava por adotar uma estratégia urbana específica relacionada com as suas próprias características sociais, económicas, políticas, culturais e ambientais (Rose *et al*, 2013).

## 2.5. SÍNTESE

Ao apresentar-se o conceito de gentrificação dentro de um pensamento de urbanismo comparativo, pode-se compreender que existe uma relação entre os estudos comparativos nas suas diferentes escalas urbanas e o processo histórico momentâneo na sua dimensão espacial e temporal.

Assim, ao termo “gentrificação”, que Ruth Glass (1964) associou a um processo complexo de revitalização, Neil Smith, Tom Slater, Loretta Lees e Mark Davidson, reconheceram posteriormente uma outra complexidade, pelas possíveis formas de gentrificar e reestruturar um local a partir da transformação e mudança nas dinâmicas sociais e interesses económicos associados às diversas escalas não generalizadas.

Segundo Lees (2012), baseando-se nas afirmações de Nijman (2007), a investigação sobre o termo que a relaciona com o urbanismo comparativo permite compreender a veracidade das cidades e o momento temporal de cada uma individualmente.

Com base na temporalidade, o processo é definido em épocas de recessão e cidades revanchistas, sendo possível identificar, nessa temporalidade, várias ondas de gentrificação, com base numa avaliação da evolução e da participação do Estado nesse processo. Da primeira onda salienta-se o carácter esporádico; a segunda surge como uma expansão do processo; por fim, assiste-se à consolidação e à generalização do termo nos processos de reestruturação urbana das cidades (Hackworth e Smith, 2001; Smith, 2002 e Lees, 2009).

Vendo a gentrificação como algo inevitável, é proposta a sua utilização, nas suas diferentes formas e transformações, como uma nova alternativa para reestruturação das cidades, tornando-se a própria estratégia urbana. Como mesmo Lees (2009) afirma, é impossível prever o resultado dessa política pública e a experiência parte do princípio da utilização de uma mistura social e económica para atingir

os seus objetivos de desenvolvimento e de equilíbrio urbano; assim, considera-se uma quarta onda de gentrificação em que, com as experiências do neoliberalismo, a gentrificação de novas construções passa a ser vista como uma estratégia de reestruturação urbana a partir dos instrumentos relacionados as experiências sociais, de economia local, dos conjuntos culturais e das políticas nacionais e globais (Hackworth e Smith, 2001; Smith, 2002; Harris, 2008; Lees, 2009, 2012; Davidson, 2011).

E a implementação desse instrumento, segundo Hamnett (2009) *apud* Davidson (2011), sugere a caracterização de algo positivo ou negativo da gentrificação podendo, ou não, interferir nos diferentes tipos de deslocamentos populacionais e na modificação social do ambiente. Deste modo, o conceito e processo apresentam-se como fonte de desenvolvimento social e económico, iniciado com base em metas públicas que pretendem atingir o objetivo de um equilíbrio urbano coerente e harmónico para toda a sociedade local, para além de uma boa organização urbana que gera benefícios para uma melhor qualidade de vida, acessibilidade habitacional, melhora na infraestrutura e nos serviços locais.

Sobre os aspetos positivos, Atkinson (2002), Smith (2002), Davidson e Lees (2005) e Lees (2008, 2009) concordam com a ideia de que os principais destaques são a reestruturação urbana, o desenvolvimento do potencial da área, a melhoria da economia local e a geração de mais oportunidades de trabalho e de uma melhor qualidade de vida para os moradores. Em relação aos aspetos negativos, mesmo sendo possível manter a classe trabalhadora no local através da procura de serviços (Smith, 2002), o processo interfere principalmente na mudança das classes sociais e incentiva o deslocamento direto ou indireto da população local.

E, como este processo é cada vez mais comum como plano de ação para o futuro das cidades, a gentrificação do *mix* social e económico tornou-se uma estratégia para substituir uma comunidade marginalizada por uma ativa, mesmo sabendo que isso pode gerar resultados diferentes para cada escala e local (Rose, 2004; Lees 2008).

No caso do Canadá, atualmente objeto de interesse por parte dos investigadores, a diversidade social é vista como um fator de vitalidade local para os bairros de classe trabalhadora, sendo promovida através de melhorias tributárias e da integração dos grupos de maior rendimento (Atkinson e Bridge, 2005). E, pela utilização da estratégia de *mix* social e económico numa gentrificação de novas construções, a reestruturação urbana canadiana tem o intuito de agregar valores ao potencial local e desenvolver ainda mais as regiões, agregando uma nova população e novos serviços (Slater, 2005; Rose, 2010; Twigge-Molecey, 2013).

Por fim, o interesse dos investigadores em relação ao conceito e às dinâmicas da gentrificação justificam a metodologia aplicada como uma estrutura de análise pertinente sobre a forma a alcançar os objetivos do processo como uma estratégia de reestruturação urbana nos seus diversos contextos.





# 3.

## ESTUDO DE CASO: O PROCESSO DE GENTRIFICAÇÃO EM SAINT-HENRI, MONTREAL

### 3.1. ENQUADRAMENTO DA PROBLEMÁTICA

Com uma metodologia de compreensão extensiva para uma objetividade e validade conceitual, o estudo de caso instrumental e explanatório, que parte de um caso particular para elucidar os resultados e explicar as relações de causa e efeito por meio de uma teoria inicial, tem como proposta analisar o processo de gentrificação urbana no bairro de Saint-Henri em Montreal, Canadá, e, assim, colher dados que permitam confirmar ou não a hipótese da investigação de que a gentrificação pode ser uma estratégia urbana planeada e, assim, implantada nas suas várias formas.

A preferência por esse caso se justifica pelo interessante processo de gentrificação de novas construções na América do Norte, mais especificamente no Canadá, e pela vontade de realizar uma investigação mais aprofundada sobre este sistema de estratégia urbana na cidade contemporânea, na qual o desenvolvimento é inevitável.

O conceito de gentrificação de novas construções, que se aplica à construção de edifícios, sejam de habitação ou comércio, destinados às classes sociais mais elevadas, despertou a curiosidade para abordar essa literatura, dando origem a leituras académicas, à caracterização da área e da sua regulamentação, abordando os seus objetivos, diretrizes, estratégias, instrumentos e formas de gestão, além de factos jornalísticos, entrevista fechada, visita *in loco* com trajeto realizado pela autora e registos fotográficos desse bairro gentrificado em Montreal, com a finalidade de compreender o seu desenvolvimento e se há, de facto, uma gentrificação comedida como estratégia de desenvolvimento local.

Inicialmente, é apresentado um enquadramento do estudo com uma breve introdução à história urbana da cidade de Montreal e, posteriormente, o contexto histórico do bairro de Saint-Henri e a sua evolução dinâmica. De seguida, analisa-se o entendimento do processo de gentrificação e de *mix* socioeconómico como estratégia urbana de reestruturação da área e as suas possíveis consequências, utilizando-se, para tal, o Plano Diretor e diretrizes de planeamento urbano.

Os resultados da investigação são enquadrados em relação ao sistema de planeamento do bairro e à motivação para a implantação do processo no bairro de Saint-Henri, com a finalidade de avaliar a situação real do processo de gentrificação da área e enfatizar os objetivos da investigação.

#### 3.1.1. O DESENVOLVIMENTO HISTÓRICO DE MONTREAL E A SUA GENTRIFICAÇÃO

Caracterizada por uma excelente localização, entre o monte Mont-Royal, na época com densa vegetação, o rio São Lourenço e o canal Lachine, que lhe trazia proteção e criava dificuldades para navegadores

posteriores, Montreal foi fundada em 1642 com o nome de Ville-Marie (Cidade de Maria) e foi, posteriormente, renomeada como Montreal em homenagem ao Mont-Royal. Por ser uma cidade colonizada pelos franceses, a partir de 1665, o plano urbano, as estruturas e as suas instituições pareciam-se cada vez mais com o então existente em França. Em redor da ilha, existia um aglomerado rural com fazendas e casas ao longo do rio São Lourenço e uma área urbana formada pelas principais ruas (rua Saint-Paul e rua Notre-Dame), que seguiam paralelas ao rio, e as suas ruas transversais (Ville de Montréal, 2018) (fig. 1).

Inicialmente com edifícios de madeira e, no século XVIII, casas de pedra, normalmente com dois pavimentos e telhados inclinados, era uma cidade bem preparada e de classe média-alta. Os menos prósperos gradualmente se deslocaram e instalaram-se em casas de madeira fora dos muros de Montreal, o atual chamado subúrbio, tal como pode ser visto na figura 2 (Arquivos de Ville de Montréal, 2018).



Figura 1 – Mapa de Gaspard-Joseph Chaussegros de Léry, parte da rua Saint-Paul e rua Notre-Dame, 1724  
(Centro de arquivos de Montreal, Biblioteca e Arquivos nacionais do Quebec)



Com a industrialização e o êxodo rural, Montreal passou de 107 mil habitantes em 1871 para 267 mil habitantes em 1901, surgindo assim novos bairros (anteriormente vilas independentes): Hochelaga, a leste, Saint-Jean-Baptiste, a norte, e Saint-Henri, a sudoeste. Assim como houve a alteração na paisagem urbana, a partir do desenvolvimento de serviços públicos como aquedutos, redes de esgoto subterrânea e departamento de saúde, a arquitetura também sofreu mudanças, passando para o uso de telhado plano, de alvenaria e de habitações duplex para triplex nos bairros de classe trabalhadora (Arquivos de Ville de Montréal, 2018).

Entre o final do século XIX e o início do século XX, a população aumentou significativamente, chegando aos 528 mil habitantes, em 1911, e, com a construção de edifícios com escritórios, expansão das zonas industriais e implantação de linhas de elétrico, a sua área cresceu cinco vezes no período entre 1876 e 1918, sendo, então, já considerada uma metrópole em função das suas atividades e atração de emigrantes (Arquivos de Ville de Montréal).

Após a crise económica em consequência da primeira guerra mundial, a ilha chegou a ter um milhão de pessoas, com novos bairros, hospitais, instituições educacionais e um eficiente sistema de elétrico, trazendo mais trabalhadores para os seus empregos. Em paralelo, houve uma grande concentração de poder financeiro em pequenas e médias empresas, formando a classe média de “colarinho branco”, ou seja, empresários, modificando, assim, a classe trabalhadora (Rose *et al*, 2013; Twigge-Molecey, 2013).

Mesmo com as mudanças e melhorias, a crise de 1929, seguida da Segunda Guerra Mundial, fez com que a economia local entrasse em decadência, afetando o comércio internacional de recursos naturais e, consequentemente, as indústrias que dependiam desses recursos, gerando desemprego, pobreza e insegurança.

Com o fim da Segunda Guerra Mundial, era necessária uma reconstrução e modernização da cidade, o que ocorreu devido aos impostos recolhidos, o renascimento da imigração e o aumento na taxa de natalidade, resultando num crescimento urbano significativo acompanhado de grandes mudanças, tais como a construção de avenidas, centro comerciais, habitações unifamiliares, novas praças e arranha-céus, e ficando a Velha-Montreal como polo comercial (Arquivos de Ville de Montréal, 2018).

Mas só a partir de 1960 é que a economia da cidade começou a ser reestruturada, a urbanização expandida, melhorando o padrão de vida dos trabalhadores e mantendo uma metrópole dinâmica e revitalizada, com um sistema de metro construído em 1966 com 13 estações (Peel, Place des Arts, Berri-de-Montigny, Sherbrooke, Champ-de-Mars, Lauries, Rosemont, Jean-Talon, Beaubien, Jarry, Place-d’Arms, McGill e Frontenac). Nos anos de 1981-82, devido à expansão geográfica, Montreal passa a ter 54 bairros (fig. 4) e, em 1990-92, o setor de serviços expandiu-se e as indústrias de pequeno e médio porte ganharam força, fortalecendo os subúrbios da região. Em contrapartida, a cidade vê, aí, o desemprego nos bairros centrais e mais antigos a aumentar. Nessa altura, Montreal na década de 1990, já contava com as construções de novas pontes e com 130 bairros e novos subúrbios e uma paisagem urbana central repleta de vias rápidas, cafés, lojas, restaurantes e um grande sistema de metro (Arquivos da Ville de Montréal, 2018).

O aparecimento das empresas francófonas e corporações públicas deu à cidade um papel importante para a Província do Quebec. Mas, da mesma forma que a industrialização acelerou o desenvolvimento e o crescimento de Montreal, a sua revitalização e os novos planos de ações de urbanização trouxeram uma alteração à geografia social da cidade, pois as áreas centrais e industriais acabaram por ficar sem uso pela mudança nos setores de trabalho. Os operários passaram a viver em condições precárias, desempregados e uma nova classe social tornou-se o poder económico local (Twigge-Molecey, 2013). Ou seja, os bairros de classe trabalhadora, dos anos 1960 aos 1980 sofreram desindustrialização, despovoamento e, consequentemente, empobrecimento (Rose *et al*, 2013).



Posteriormente, com a migração das indústrias e principais empresas para Toronto e Calgary, ocorreu uma estagnação económica, com aumento das incertezas e migração da população, tanto para subúrbios próximos como para outras regiões do Canadá (Germain e Rose, 2000 *apud* Rose, 2010).

Ao mesmo tempo que houve um impacto na sociedade, os governos provinciais e federais acabaram por intervir na urbanização local, reforçando a suburbanização da classe média com a construção de vias rápidas, o que tornava a locomoção mais rápida, como demonstra a figura 5. Além disso, facilitaram as concessões para subdivisões de terras e utilizaram programas de incentivos à aquisição de casas e apartamentos de aluguer para as famílias mais jovens. Essas medidas fizeram com que houvesse uma maior fragmentação da área, gerando uma maior concorrência intermunicipal (indústrias e classe média) e salientando o lado fraco do sistema de governação da metrópole (Rose, 2010).



Figura 4 – Divisão dos 54 municípios de Montreal

(Ville de Montréal. Disponível em <https://archivesdemontreal.ica-atom.org/1982-1-election-1982-districts-electoraux-54-ville-de-montreal-service-des-travaux-publics-preparee-par-le-bureau-des-elections-4-fevrier-1982>. Acedido a maio, 2018).

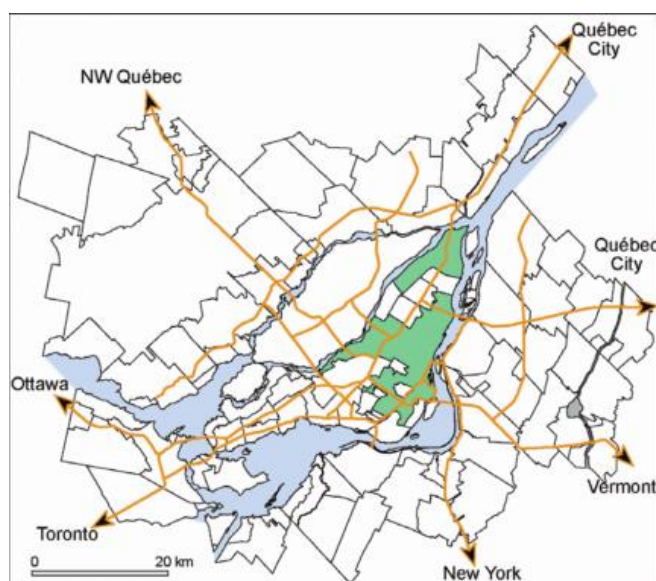
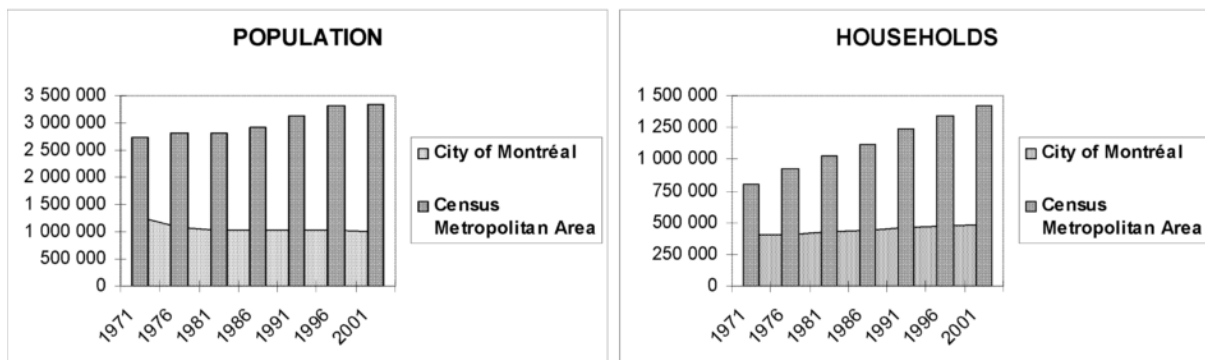


Figura 5 – Montreal, metrópole fragmentada com as suas principais fronteiras 1982-2002 e as suas vias rápidas (Rose, 2010:415).

Sabendo que a cidade de Montreal se articula a economia nacional com a global e que, para a adaptação e o desenvolvimento se partiu de uma descentralização demográfica e económica, os governantes acabaram por sofrer uma grande pressão para modificar a sua estratégia de progresso de utilização de megaprojetos como meio de manter o tradicional e repopular a cidade (Hamel e Jouve, 2008).

Para tal, desde 1979, as medidas políticas da cidade vão no sentido da promoção de intensificação residencial de propriedade domiciliar de território vinculada a questão empresarial. Dividida em 3 fases, a repopulação de Montreal partiu de um desenvolvimento proativo. A primeira fase deu-se de 1979 a 1986, com políticas para redução do fluxo das famílias jovens para os subúrbios, com base em impostos residenciais e no apoio à formação de pequenas empresas. A segunda, a partir de 1986, com uma administração “reformista progressista”, caracterizou-se por uma busca de melhorias fiscais, tendo, em 1990, com o neoliberalismo, uma política inicial para o uso de uma gentrificação de novas construções como estratégia urbana. E, finalmente, a terceira fase, nos anos 2000, traz um novo financiamento para habitação acessível, mesmo sem as questões tributárias resolvidas, para novos empreendimentos de habitação de *mix* social (Rose, 2004, 2010).

Gráfico 1 – População e mudança de habitação na cidade de Montreal e na área metropolitana, 1971-2001.



(Fonte: Rose, 2010:416.)

Com a intenção de repopular a cidade de Montreal após a desindustrialização e relocação da população, foram estabelecidas medidas estratégicas pelo poder Provincial de Quebec, como visto no diagrama 3. As ferramentas utilizadas foram a reserva de terra acumulada, juntamente com incentivos para o aumento na quantidade de habitação para a população de rendimento baixo. Sabe-se que o Canadá é dependente de impostos para o seu desenvolvimento, portanto foi utilizado o crédito de imposto para os primeiros compradores, numa taxa reduzida de 3 anos, como um instrumento que prometia trazer consigo a oportunidade de se tornar proprietário na cidade. Embora essa via tenha trazido um aumento nas receitas ao longo dos anos, revelou ser uma realidade que traria dificuldades às famílias de rendimento baixo, ou seja, foi uma estratégia de marketing que encorajou os moradores a voltarem a morar nas áreas centrais, com o objetivo declarado de redistribuição da população com a sua diversificação, mas com a real intenção de obter ganho fiscal com o aumento de proprietários e respetivo imposto incidente sobre a propriedade. De qualquer forma, a estratégia política passava por manter os proprietários nos bairros centrais através das novas construções, mantendo, assim, a dependência fiscal de impostos de propriedade com o controlo das receitas, sem contribuição para a educação e para os serviços sociais (Rose, 2004, 2010).

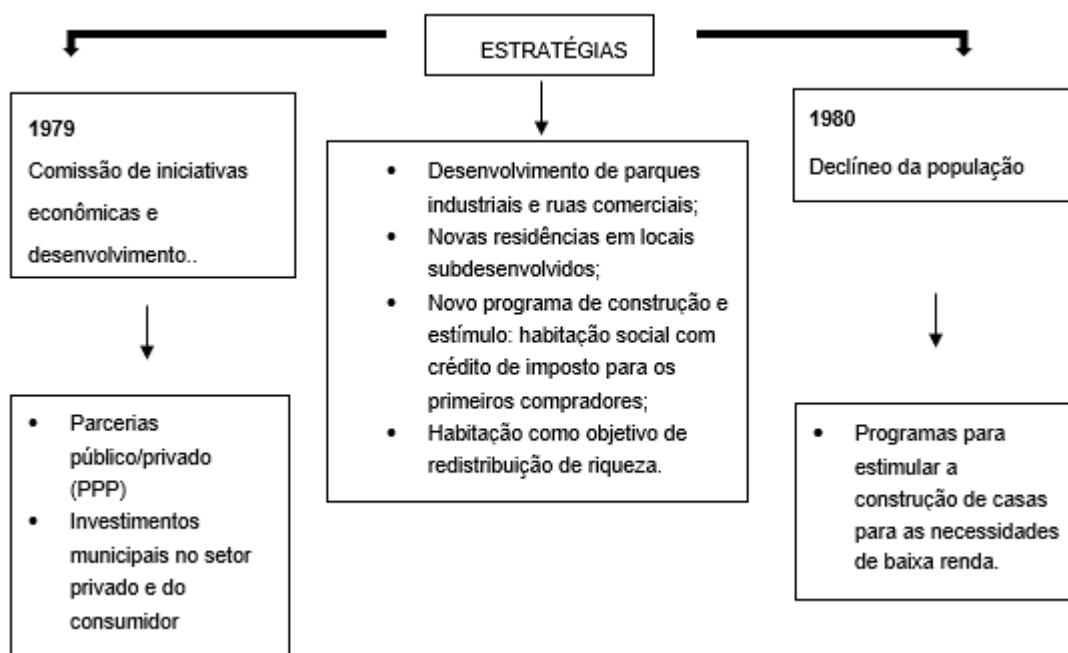


Diagrama 3 – Estratégias de repopulação para Montreal, 1979 e 1980.  
(Fonte: elaborado pela autora baseado em Rose, 2004, 2010.)

Com as pressões fiscais, surgiram a competitividade de marketing e a concorrência entre o município e os subúrbios, sendo que os publicitários eram a favor de evitar o deslocamento e de conservar a identidade local e os seus principais trabalhadores e consumidores locais. Para tal, surge a ideia de gentrificação de novas construções como estratégia de política urbana de revitalização dos bairros, que foi implantada em 1990 com o desenvolvimento do Programa de Revitalização Central de Vizinhança (PQRC – sigla francesa). Embora programa tenha tido na sua base a preocupação com as áreas pobres, a estratégia de mistura econômica e social trouxe um efeito contrário, um efeito de desequilíbrio. Montreal adotou este processo de construção nova para proprietários, como tentativa de solucionar a depopulação e pobreza local, contudo, a sua política foi mal implantada e acabou por gerar ainda mais migração da classe trabalhadora para os subúrbios. Na realidade, o envolvimento da parceria privada procurava apenas ajudar os empresários da indústria de construção (Rose, 2010).

Segundo Rose (2010) e Tom Slater (2005), a experiência de revitalização da habitação, com o intuito de reduzir a pobreza local a partir de uma estratégia municipal de desenvolvimento de *mix* socioeconômico utilizando instrumentos de progresso econômico e de autonomia fiscal, tinha como finalidade trazer o equilíbrio social e um acesso fácil à habitação. Assim, tal como é reconhecido em Hackworth e Smith (2001), trata-se da gentrificação de nova construção, pois Montreal adotou este processo como uma tentativa de solução para a depopulação e pobreza local a partir da construção nova para proprietários.

Os conceitos gentrificação e de habitação social estão presentes entre os canadenses desde 1990. Montreal utiliza as dinâmicas de gentrificação como estratégia e parte do programa de *mix* social, pois, com o mundo globalizado em que o desenvolvimento é baseado na economia e no crescimento de mercado pós-industrialização, é suposto ter bairros inclusivos contando com *mix* de rendimentos, de culturas, de estilo de vida e de faixas etárias (Rose, 2004). E, segundo Rose *et al* (2013: 439), a própria sociedade local entende que os objetivos de rendimento misto, tanto social como retalhista, são parte fundamental das políticas de revitalização.

### 3.2. SAINT-HENRI: A EVOLUÇÃO DINÂMICA DO BAIRRO

O bairro de Saint-Henri, desenvolvido no período de industrialização, principalmente entre 1825 e 1875 localiza-se no distrito Sud-Ouest da cidade de Montreal e é delimitado pela rua Carillon, pela ferrovia, pela rua Notre-Dame, pela avenida Atwater e pela rua Ste-Ambroise (fig. 6).

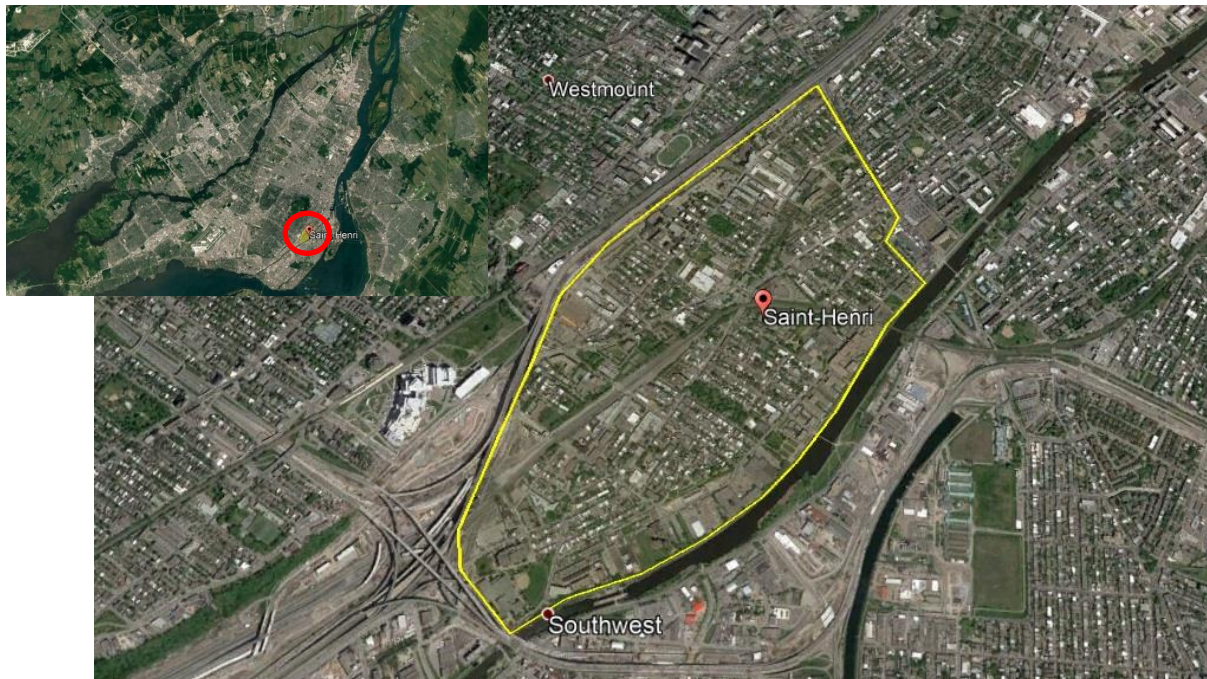


Figura 6 – Cidade de Montreal e Vila de Saint-Henri, 2018.  
(Google Earth).

A evolução dinâmica temporal urbana do bairro pode ser dividida em quatro etapas, tal como apresentada no diagrama 4. Na primeira etapa, de 1800 a 1850, Saint-Henri ainda era considerada uma aldeia e começava a desenvolver-se com a construção de casas. Ainda nesse período, com a abertura do canal Lachine para navegação, em 1825, e posteriormente com o seu alargamento, o setor industrial tornou-se o mais importante da região (Ville de Montréal, Le Sud-Ouest, 2017).

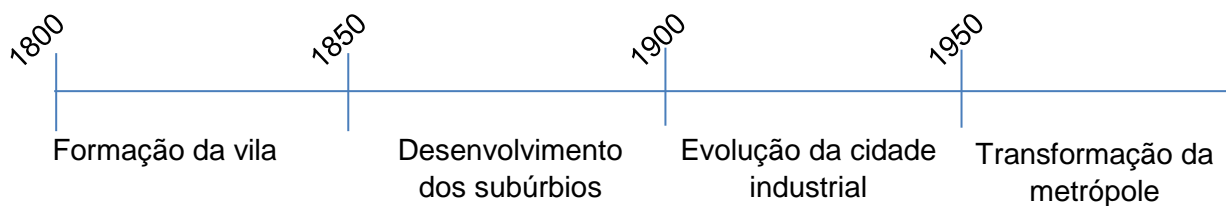


Diagrama 4 – Linha cronológica que representa a evolução do bairro de Saint-Henri a partir de 1800.  
Fonte: elaborado pela autora baseado nos Arquivos de Ville de Montréal.

Entre 1850 e 1900, com o desenvolvimento do transporte ferroviário, aparecem os primeiros subúrbios residenciais em torno das indústrias locais, densificando cada vez mais a região (foto 1).





Foto 1 –Vila de Saint-Henri, 1859  
(Museu McCord, 2018).

*“[...] em 21 de dezembro de 1874, erguendo sob o decreto municipal do Canadá, e as respectivas emendas, um determinado território em um município municipal, sob o nome de “Cidade de Saint-Henri”, só pode entrar em vigor no primeiro dia de janeiro de 1876; que é de importância urgente, tendo em vista o rápido desenvolvimento desse território e da sua necessidade, dar um efeito imediato a essa proclamação [...]”* (Estatuto da Província do Quebec, 23 de fevereiro de 1875, cap. LXXII)

Em 21 de dezembro de 1874, o tenente-governador da Província do Quebec confere à região o estatuto de Vila<sup>10</sup> com nome de uma Vila de Saint-Henri, por meio de uma proclamação que foi sancionada em 23 de janeiro de 1875, fundando, de facto, a cidade (fig. 7) (Catálogo dos Arquivos da Ville de Montréal, 2018). Entre 1881 e 1901, houve um aumento significativo na densidade populacional do bairro, passando de 6400 para 21 000 habitantes. Essa mudança deve-se, em grande parte, à instalação de grandes indústrias que se beneficiaram de certas isenções de impostos e deve-se também à construção de habitações com alugueres baixos para atrair trabalhadores (fig. 8). Contudo, a evolução populacional não foi acompanhada pelo desenvolvimento da estrutura urbana e, por falta de recursos, de esgotos e de planeamento, no ano de 1905, Montreal assumiu e integrou a cidade de Saint-Henri no seu território, através de um acordo entre o Presidente da Câmara e o Conselho (fig. 9) (Arquivos de Ville de Montréal, 2018).

---

<sup>10</sup> Vila: traduzido do francês “ville”, que significa cidade (Arquivos de Ville de Montréal. Disponível em <https://archivesdemontreal.ica-atom.org/index.php/fonds-de-la-cite-de-saint-henri-1875-1908>. Acesso em maio de 2018).



Figura 7 – Cidade de Montreal, 1874-1875, e Vila de Saint-Henri.  
(Walker and Miles, 1875, *apud* Arquivos de Montreal. Disponível em <https://archivesdemontreal.ica-atom.org/1875-1b-map-of-city-of-montreal-and-vicinity-1875>. Acesso em maio de 2018.)

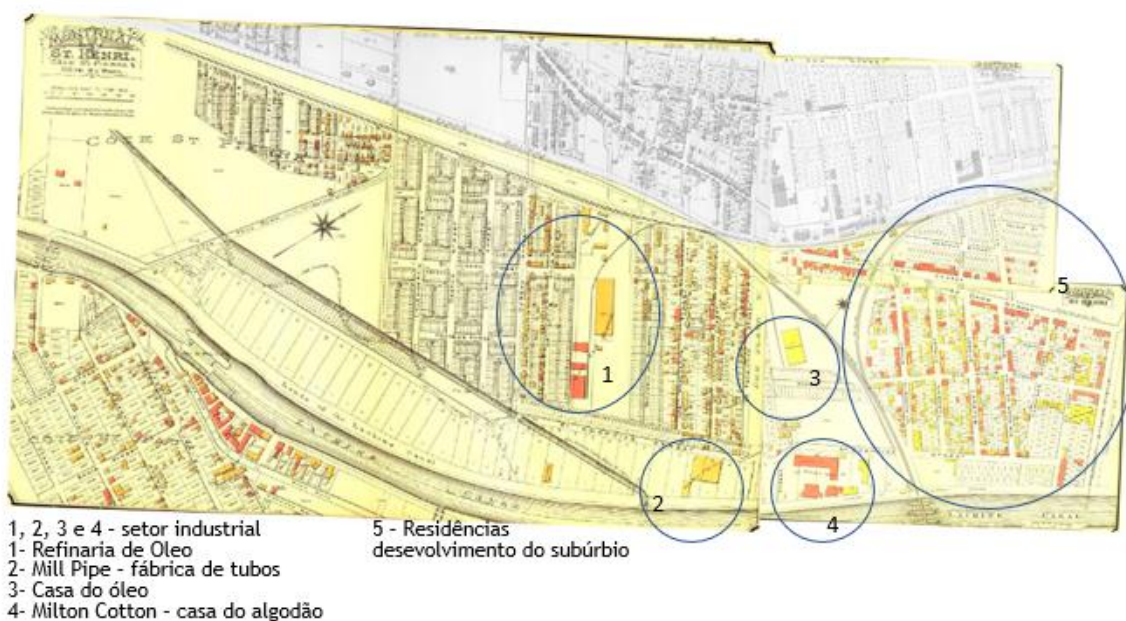


Figura 8 – Vila de Saint-Henri, 1890.  
(Chas. E. Goad, Atlas of the City of Montreal, 1890, BAnQ – Grande Biblioteca, 2018)

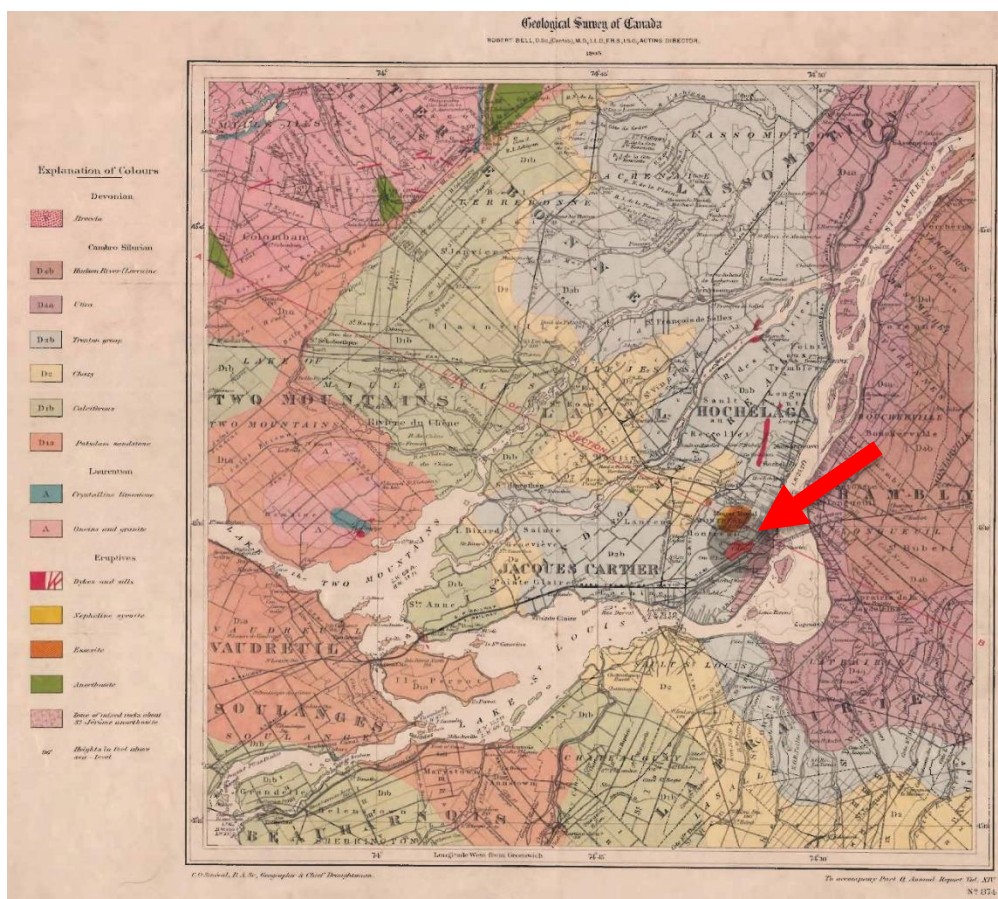


Figura 9 – Vila de Saint-Henri, 1905, incorporada na cidade de Montreal.

(Walker and Miles, 1875 *apud* Arquivos de Montreal. Disponível em <https://archivesdemontreal.ica-atom.org/1905-2-geological-map-of-island-of-montreal-and-vice-province-of-quebec-to-illustrate-report-on-artesian-wells-of-island-by-frank-d-adams-d-sc-f-g-s-f-r-s-c-and-osmond-leroy-m-sc-1905>.

Acesso em maio de 2018)

Após a incorporação do bairro pela cidade de Montreal e com a realização de projetos de desenvolvimento urbano pelo poder municipal, Saint-Henri tornou-se um importante polo industrial, com complexos industriais ao longo das principais ferrovias e, como pode ser observado na figura 10 de 1914 (dividido em duas partes), houve uma extensão para as ruas St-Rémi, Notre-Dame, Courcelle e Ste-Emilie, além do desenvolvimento da praça Sir-George-Étienne Cartier, construção de mais habitações da classe trabalhadora ao longo da rua St-Ambroise e ao longo do canal Lachine, a canalização do rio St-Pierre entre as ruas St-Ambroise e St-Marie. Ou seja, uma total urbanização do bairro de Saint-Henri (Ville de Montréal, Le Sud-Ouest, 2017).



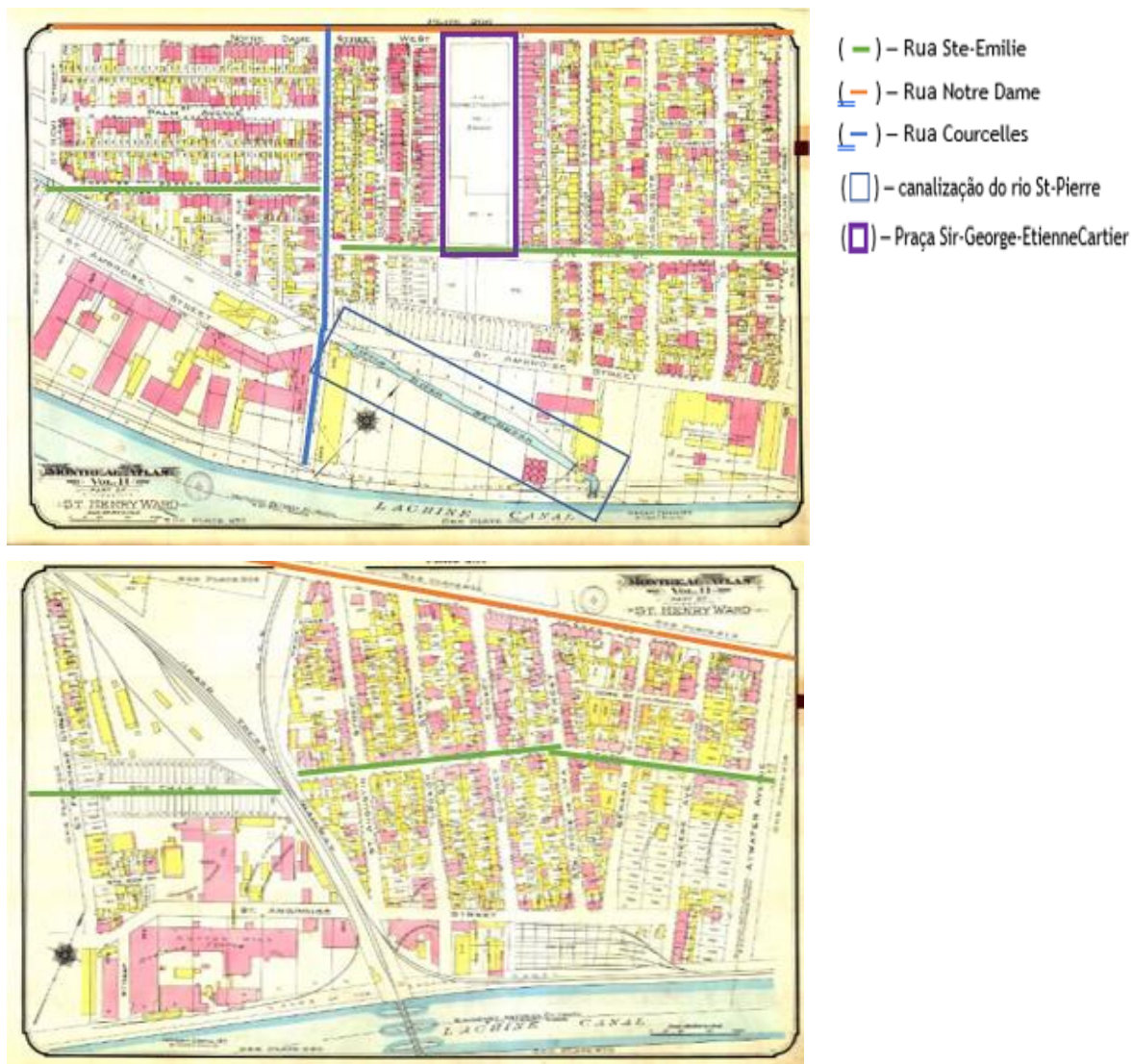


Figura 10 –Vila de Saint-Henri 1914.

(Chas. E. Goad, Atlas of the City of Montreal, 1912-1914, vol. 4, BAnQ - Grande Biblioteca).

Entretanto, a construção rápida das unidades de habitações do bairro que resultou do boom industrial deu origem a um setor dividido e densificado, com numa estrutura urbana padronizada em I ou H e habitações com piso superior, duplex e triplex com escada externa, sofreu grande declínio com a crise de 1929, acabando por ficar em decadência e em estado de deterioração (fotos 2 e 3) (Twigge-Molecey, 2013).



Foto 2 – Rua Courcelle, 1929 (Arquivos de Ville de Montréal, VM6-D1901-30-053).

Foto 3 – Rua St-Antoine e rua College, 1938 (Arquivos de Ville de Montréal, VM166-R3082-2-2344-4566O)

Após a Segunda Guerra Mundial, com a necessidade de desenvolvimento, houve um crescimento na utilização do transporte de mercadorias com caminhões e a construção de grandes avenidas e pontes, que trouxeram uma melhor circulação rodoviária entre o trabalho e a habitação (foto 4) (Ville de Montréal, Le Sud-Ouest, 2017). Mas, logo após a desindustrialização e a mudança dos setores de trabalho, principalmente para pequenas e grandes empresas de negócios, a partir de 1960, o bairro de Saint-Henri começou a perder boa parte da sua população, tendo passado de 26 699 habitantes em 1966 para 13 563 em 2001, para além de muitas casas terem sido demolidas para a construção de autoestradas (Twigge-Molecey, 2013: 90).



Foto 4 – Construção das vias de Turcot (1966)

(Arquivos de Montreal - VM94-B029-001. Disponível em <http://archivesdemontreal.com/2014/04/28/survolez-montreal-de-1960-a-1992/vm94-b029-001/>. Acesso em maio de 2018)

Então, com a aceleração da diminuição da população, o aumento do desemprego e a desindustrialização entre 1966 e 2001, a cidade de Montreal viu-se face à necessidade de aprimorar e melhorar o bairro, ainda considerado de classe trabalhadora, de origem francófona e com famílias monoparentais e de rendimento baixo, modificando a sua paisagem industrial de forma a albergar habitações de melhor qualidade (Twigge-Molecey, 2014)

Desde então, o planeamento urbano passou a ser uma prioridade e um foco de investimento para a cidade, e a integridade urbana e o seu equilíbrio socioeconómico tornaram-se temas importantes de debate entre investigadores, urbanistas, políticos e a própria sociedade. E, considerando uma perspetiva de temporalidade, constata-se que, tal como Montreal sofreu determinadas mudanças, o bairro de Saint-Henri seguiu a mesma linha de progresso, com pedidos de desenvolvimento por uso misto, com a intenção de criar maior empregabilidade local e limitar a gentrificação, embora esta seja inevitável e vista pelos poderes como um instrumento de estratégia urbana de revitalização da área.

A cidade de Montreal como um todo parte de uma política urbana de movimento estatal e social. As estratégias de transformações partem de instrumentos de ação baseados em reivindicações políticas. Sendo assim, mais do que um ato controlador, a sua governação tem por objetivo a qualidade de vida, a justiça social, a identidade e o sentimento de pertença e o desenvolvimento harmónico (Bodreau, 2003).

A sua estratégia territorial está relacionada com a divisão de poderes entre as unidades de governo, sendo que uma única estratégia passa por vários setores políticos no que toca a uma especificidade de um determinado território, ou seja, observa-se divisão, subdivisão, descentralização administrativa e movimentos sociais para que, assim, haja um desenvolvimento local e regional.

A sua política urbana pode ser entendida como uma consequência da reestruturação do Estado procurando proporcionar estratégias específicas para cada região. A crença numa democracia local, o desejo de qualidade de vida e a importância das diferentes escalas entre Província, Estado ou Nação faz com que as políticas públicas sejam, de certa forma, mais eficientes, face à globalização e a uma sociedade bairrista (Bodreau, 2003).

Com uma governação diferenciada, Montreal tem por meta manter a sua eficiência no desenvolvimento e prosseguir com a criação de uma paisagem urbana que traga qualidade de vida à população. Os objetivos integram, nos seus planos urbanos políticos públicos, elementos para uma cidade sustentável, consistindo numa comunidade próspera, inovadora e preocupada com o meio ambiente, com princípios de mobilidade responsável e um desenvolvimento do uso do solo equilibrado e harmónico, mantendo a sua identidade cultural e patrimonial (Montreal Sustentável, 2016-2020).

### **3.3. O PROCESSO DE GENTRIFICAÇÃO COMO ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO.**

Os espaços públicos são vistos como paisagem urbana, que tanto pode afetar o quotidiano da população como trazer sociabilidade e identidade local. Portanto, a reabilitação e a revitalização dos bairros de grande potencial que estão abandonados ou desestruturados é o objetivo de muitos poderes públicos que, fazendo uso de estratégias e instrumentos de políticas públicas, tentam criar um equilíbrio social e económico para beneficiar essa população local.

O conceito e o processo de gentrificação tornou-se hoje um fator influente no urbanismo contemporâneo para as transformações urbanas. A sua forma de nova construção, que segue uma linha político-económica neoliberal adotada principalmente no Canadá, tem o intuito de aumentar a procura populacional, assim como restabelecer as condições de lucratividade da região (Rose 2010, Smith, 2002).

O bairro de Saint-Henri, com o aval da cidade de Montreal, utilizou a gentrificação de novas construções e do *mix* socioeconómico como uma estratégia para desenvolver e potenciar a sua área, transformando algo que era considerado como uma consequência da política social e urbana (Bidou-Zchariasen, 2006; Smith, 1996) num agente modificador urbano que traz a relação do interesse do mercado imobiliário e com a reformulação do espaço urbano.

*“[...] A gentrificação deixa de ser uma anomalia local do mercado imobiliário de uma grande cidade para se desenvolver como um componente residencial específico de uma ampla reformulação económica, social e política do espaço urbano. Essa renovação representa a gentrificação da cidade como uma conquista altamente integrada do espaço urbano, na qual o componente residencial não pode ser dissociado das transformações das paisagens do emprego, do lazer e do consumo. [...]”* (Barreto Silva, 2006:09)

#### **3.3.1. O MIX SOCIAL E ECONÓMICO COMO INSTRUMENTO ESTRATÉGICO URBANO**

Atualmente, existe um grande interesse, por parte do poder público, em intervenções de planeamento em bairros tradicionalmente residenciais, de classe trabalhadora e, que ao longo do tempo e do processo de desindustrialização, se tornaram regiões “abandonadas”. Com o neoliberalismo urbano, o debate relacionado com o estímulo da mistura de classes sociais tornou-se comum, tendo como resultado uma

revitalização do *mix* socioeconómico planeada e associada aos argumentos políticos contra a exclusão social e a pobreza (Rose *et al*, 2013).

O *mix* socioeconómico pode ser visto como um meio de reduzir o espaço socioespacial, as desigualdades de acesso a serviços e a empregos, para além de trazer benefícios para a paisagem física urbana com uma melhor estruturação e desenvolvimento (Rose, 2004).

Sabe-se que Montreal possui uma grande dependência fiscal de impostos locais e residenciais e que a visão corporativa para habitação está relacionada com o desenvolvimento económico e a estabilidade fiscal voltada para redistribuição de habitações. Portanto, os objetivos de um equilíbrio social são baseados nos empreendimentos residenciais de *mix* social apoiado na gentrificação de novas construções e, normalmente, a própria sociedade entende que os objetivos de rendimento misto são essenciais e benéficos para políticas de revitalização de uma região (Rose *et al*, 2013).

Tanto para Slater (2005) como para Rose (2004), o *mix* de posse é entendido como uma estratégia municipal de gentrificação em que as características de rendimento baixo, o potencial de vizinhança e as iniciativas para melhoramento da infraestrutura são aspetos comuns entre os discursos de declínio das organizações locais, dos programas de gestão de necessidades locais urgentes e do sistema comercial e habitacional. Rose (2010) ainda complementa que a geografia urbana está associada ao envolvimento do município com a gentrificação de novas construções numa expressão do neoliberalismo urbano e das mudanças empresariais e económicas do governo local.

O *mix* social hoje está relacionado com três motivações: em primeiro lugar, temos a procura de aumento de base tributária a partir da atração de novos residentes, proprietários ou locatários de classes sociais mais elevadas e que promovem uma dinâmica na economia e transformação do espaço; o segundo motivo é a capacidade da cidade competir numa economia globalizada, a partir da inclusão social pelo *mix* de rendimento, cultura, faixa etária e estilo de vida; e, finalmente, a associação socioeconómica é entendida como uma forma de redução das desigualdades exigindo que certas zonas sejam destinadas a habitação social ou à promoção de auxílio de casa própria de baixo custo ou cooperativas de rendimento misto para que os residentes locais possam permanecer no bairro (Rose, 2004).

Existe o argumento de que a composição ideal de grupos sociais traz o bem-estar individual e comunitário, a mistura como sociedade equilibrada. Visto como algo positivo, essas políticas têm o intuito de defender e proteger o bairro, partindo da classe média que, teoricamente, tem mais força e influência política do que a classe mais pobre, além do facto de os bairros *mix* serem capazes de sustentar mais fortemente uma economia local, proporcionar uma maior atividade populacional e potenciar a área para uma autossuficiência económica (Lee, 2008).

O processo de gentrificação é diferente em cada caso, é dinâmico e possui a mistura social e económica como estratégia de desenvolvimento urbano melhorando as estruturas físicas e a qualidade de vida. No caso de Saint-Henri, essa estratégia tem como intuito a inclusão de habitação acessível em projetos de novas residências e estabelecimentos retalhistas, atraindo e conservando os trabalhadores e consumidores tradicionais. O *mix* socioeconómico é visto como um direito e uma integração espacial em que o aumento no fornecimento de habitação é apoiada pelo setor privado, mas limitado pelo poder público através de medidas redistributivas para combater a polarização de rendimento (Rose *et al*, 2013, Rose, 2010).

### 3.3.2. ESTRATÉGIAS E INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO URBANO

A cidade de Montreal é considerada uma metrópole privilegiada pela sua geografia, qualidade de vida, diversidade ambiental e habitacional, além de uma variedade cultural e económica pela forte imigração presente. Mas, apesar do seu potencial, as transformações ocorrem pela própria dinâmica temporal e territorial e, por isso, tal como acontece noutras cidades, o Plano Diretor tem como propósito planejar e desenvolver as suas regiões a partir de medidas estratégicas e instrumentos que possam respeitar e equilibrar a urbanização perante o conceito de sustentabilidade nos quesitos social, político, de vitalidade económica, de preservação ambiental e cultural (Ville de Montréal, Plano Diretor, 2005 : cap. I, Abordagem de Planeamento, atualizado em 2017).

O Plano Diretor e o conceito de planeamento urbano na cidade é algo recente e implantado no ano de 2002, tendo apenas alterações ao longo dos anos em consequência da participação e envolvimento dos cidadãos nas consultas públicas, dos funcionários governamentais e dos parceiros externos. O Plano trata questões urbanas, tanto da cidade como um todo como também dos 27 distritos, e tem como objetivo trazer acessibilidade às infraestruturas urbanas de espaços públicos ou privados, evitando a expansão urbana e consolidando o tecido urbano existente e, simultaneamente, melhorando a qualidade arquitetónica e paisagística local (Ville de Montréal, Plano Diretor, 2005, atualizado em 2017).

O bairro de Saint-Henri faz parte do Distrito Sudoeste (Sud-Ouest), um dos 19 distritos da cidade de Montreal (fig. 11), e possui estratégias e instrumentos de planeamento urbano específicos para a sua realidade territorial dentro do Plano Diretor da cidade. Desde os anos 1960 e 1970, o bairro tem vindo a sofrer mudanças e transformações. Considerado um bairro estratégico pela ligação entre o centro da cidade e outras regiões, o Plano Diretor do Sud-Ouest tem como intenção melhorar a gestão e a transição de uma área para outra através da integração de novas atividades urbanas e novos residentes e consumidores, conservando o património industrial e residencial e a sua identidade local (Ville de Montréal, Plano de Urbanismo de Montreal, parte II, cap. 12, Distrito Sudoeste, 2005, atualizado em 2017).

As suas estratégias são baseadas nas questões de melhoria da vida dos moradores, no desenvolvimento do seu potencial e no desenvolvimento social, económico e cultural; partem de diretrizes e objetivos de gestão em busca de um desenvolvimento sustentável, com infraestruturas e equipamentos mais rentáveis para os setores de novas construções e transformação (Ville de Montréal, Plano de Urbanismo de Montreal, parte II, cap. 12, Distrito Sudoeste, 2005, atualizado em 2017).

Dividido em três diretrizes gerais e em planeamentos detalhados, o distrito dispõe as propostas de desenvolvimento do bairro (fig. 12). Em primeiro lugar, potenciar as vantagens existentes na área com a consolidação da identidade, a intensificação na infraestrutura do canal Lachine, assim como identificar e manter a riqueza patrimonial local e aproximar a região ao centro da cidade (tab. 6). Numa segunda diretriz, o objetivo é o desenvolvimento económico, social e cultural perante reconstrução e transformação da área (tab. 7) e, em seguida, a proposta é de melhoria das condições de vida dos moradores existentes ou novos proprietários (tab. 8) (Ville de Montréal, Plano de Urbanismo de Montreal, parte II, cap. 12: 12.2, Distrito Sudoeste, 2005, atualizado em 2017).<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Diretriz completa em ANEXOS 1, 2, 3 e 4



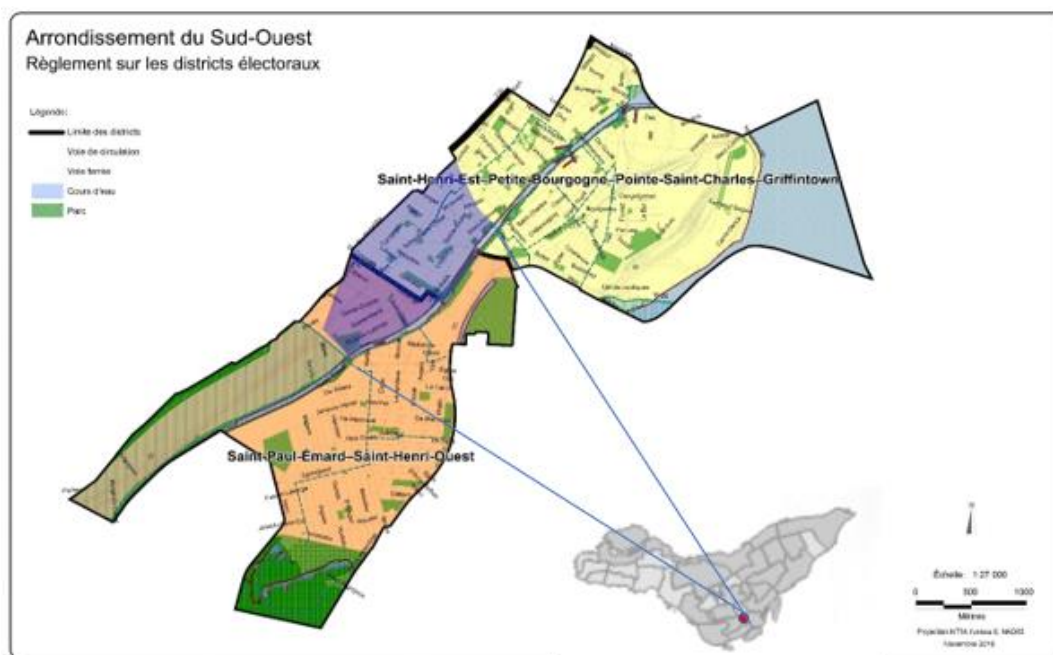


Figura 11 – Localização de Saint-Henri no distrito de Sud-Ouest (2017). (Imagem adaptada pela autora com base em Ville de Montréal – Sud-Ouest Borough. Original disponível em <https://election-montreal.qc.ca/cadre-electoral-districts/cadre-electoral/arrondissements/sud-ouest.en.html>. Acesso em junho de 2018).



Figura 12 – Propostas gerais de desenvolvimento do bairro de Saint-Henri. (Ville de Montréal, Plano de Urbanismo de Montreal, parte II, cap. 12: 12.2, Distrito Sudoeste, 2005, atualizado em 2017).

Tabela 6 – Diretriz de melhoria de potencial existente

MELHORANDO AS VANTAGENS EXISTENTES DO BAIRRO	AÇÕES
Identidade do bairro	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identificar e destacar os elementos de identidade local.</li> <li>- Fortalecimento do senso de permanecer e a consolidação da sua imagem.</li> </ul>
Canal Lachine e as suas vias navegáveis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Efeito estruturante para minimizar o seu impacto (económico, cultural, turístico e social).</li> <li>- Incentivar o desenvolvimento económico.</li> <li>- Preservação do património.</li> </ul>
Riqueza Patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconhecer, proteger e melhorar edifícios locais e de interesse patrimonial ou arqueológico.</li> <li>- Apoio de desenvolvimento de atividades museológicas e arqueológicas.</li> </ul>
Localização e proximidade com o Centro de Montreal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximizar as oportunidades de desenvolvimento de áreas próximas ao Centro de Montreal e melhorar as ligações entre os bairros.</li> <li>- Incentivar a intensificação do uso do solo.</li> <li>- Expressar preocupações económicas e sociais do bairro.</li> </ul>

Fonte: elaborada pela autora com base nos dados disponíveis em Ville de Montréal, Plano de Urbanismo de Montreal, parte II, cap. 12: 12.3, Distrito Sudoeste, 2005, atualizado em 2017 (ANEXO 1).

Tabela 7 – Diretriz de desenvolvimento económico, social e cultural

DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO, SOCIAL E CULTURAL	AÇÕES
Económico	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconstrução estabelecendo condições para o desenvolvimento económico.</li> <li>- Destacar áreas vagas e/ou subutilizadas.</li> <li>- Criação de emprego: setores mistos e tradicionais.</li> </ul>
Social	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parceria com organização dedicada à desenvolvimento de emprego.</li> <li>- Apoio à projetos socioeconómicos e de integração do trabalho.</li> <li>- Promoção de empreendedorismo local e atuação de novos negócios.</li> <li>- Desenvolvimento imobiliário para benefício da população (social e económico).</li> <li>- <i>Mix</i> social.</li> </ul>
Cultural	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Instalações culturais.</li> <li>- Exploração de desenvolvimento económico e melhor qualidade de vida.</li> </ul>

Fonte: elaborada pela autora com base nos dados disponíveis em Ville de Montréal, Plano de Urbanismo de Montreal, parte II, cap. 12: 12.3, Distrito Sudoeste, 2005, atualizado em 2017 (ANEXO 2).

Tabela 8 – Diretriz de melhoria das condições de vida dos residentes

MELHORANDO AS CONDIÇÕES DE VIDA DOS RESIDENTES	AÇÕES
Habitação	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Acesso à habitação para população de rendimento baixo e médio mantendo a qualidade imobiliária (<i>mix</i> social e económico).</li> <li>- Receber novos residentes a partir da manutenção da população (integração populacional).</li> <li>- Estratégias e instrumentos políticos para melhorar a qualidade habitacional e a infraestrutura urbana local.</li> </ul>
Sentimento de segurança	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Melhorar as condições favoráveis para a tranquilidade e a qualidade de vida em locais públicos e privados.</li> <li>- Desenvolver e manter instalações comunitárias e proteger rede de pedestres e de ciclistas.</li> <li>- Desenvolver programa de consciencialização sobre segurança pública nas áreas urbanas.</li> </ul>
Qualidade do ambiente de vida	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Melhorar paisagem urbana a partir da revitalização e regeneração das áreas.</li> <li>- Integrar o ambiente planeando o uso do solo e minimizando os danos causados pelas indústrias e infraestrutura de transporte.</li> </ul>
Serviços de proximidade	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fornecer um serviço equilibrado em serviços e instalações comunitários, desportivos e recreativos e otimizar o uso de equipamentos.</li> <li>- Revitalizar as ruas comerciais e melhorar a diversidade de bens e serviços.</li> </ul>
Rede de transportes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Melhorar as redes de tráfego, serviço público, instalações comunitárias, polos de interesse.</li> </ul>

Fonte: elaborada pela autora com base nos dados disponíveis em Ville de Montréal, Plano de Urbanismo de Montreal, parte II, cap. 12: 12.3, Distrito Sudoeste, 2005, atualizado em 2017 (ANEXO 3).

O plano de urbanismo do Sud-Ouest deseja reavaliar a vocação do bairro para complementar o tecido urbano com o seu potencial de redesenvolvimento da vizinhança e da economia. Ao manter as atividades económicas de um setor de emprego que favoreça o desenvolvimento local, traz maior acessibilidade à área e uma integração populacional (Ville de Montréal, Plano de Urbanismo de Montreal, parte II, cap. 12, Distrito Sudoeste, 2005, atualizado em 2017).

Ao analisar a figura 13, é possível perceber que as áreas planeadas no quesito económico podem transformar outros setores envolvidos, determinando, assim, a natureza da ocupação comercial para os residentes, podendo ter acesso a empregos e a serviços.

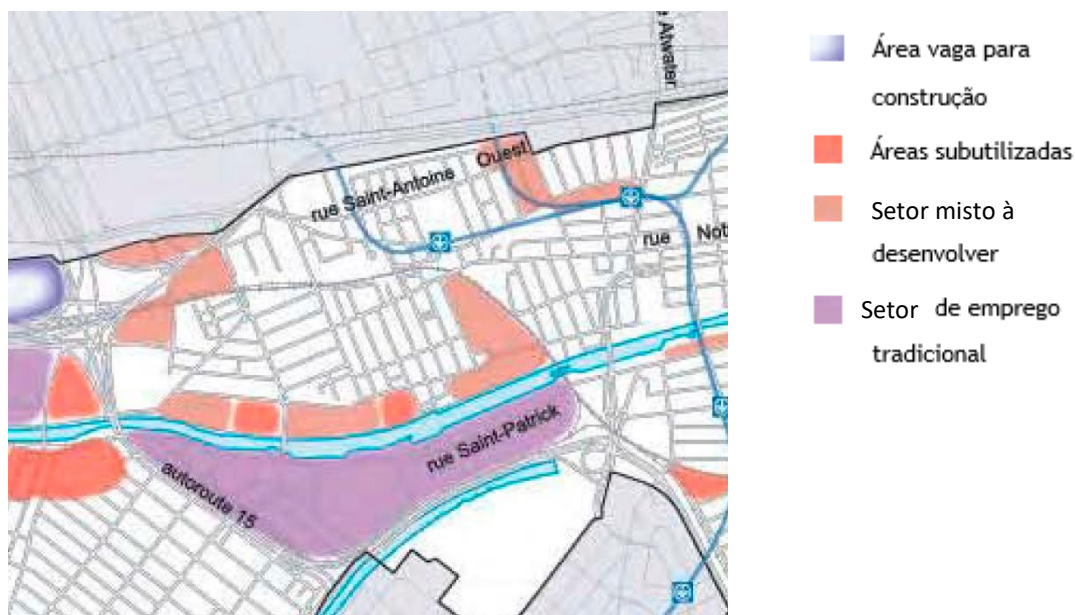


Figura 13 – Setores de emprego  
(Ville de Montréal, Plano de Urbanismo de Montreal, parte II, cap. 12, Distrito Sudoeste, 2005, atualizado em 2017).

Ao pensar nos setores de revitalização urbana, tanto de habitação como comercial, tendo em vista a conservação e a valorização de edifícios de interesse histórico, estabelece-se o conhecimento de habitação a preços acessíveis que atenda às necessidades da população. As incertezas nas indústrias proporcionaram uma mudança estrutural, de emprego e na dinâmica urbana. Desenvolver os edifícios não utilizados (abandonados com o tempo) e fornecer novas construções têm como objetivo atrair mais empresas e promover atividades residenciais num setor misto de integração (figs. 14 e 15) (Ville de Montréal, 2018).

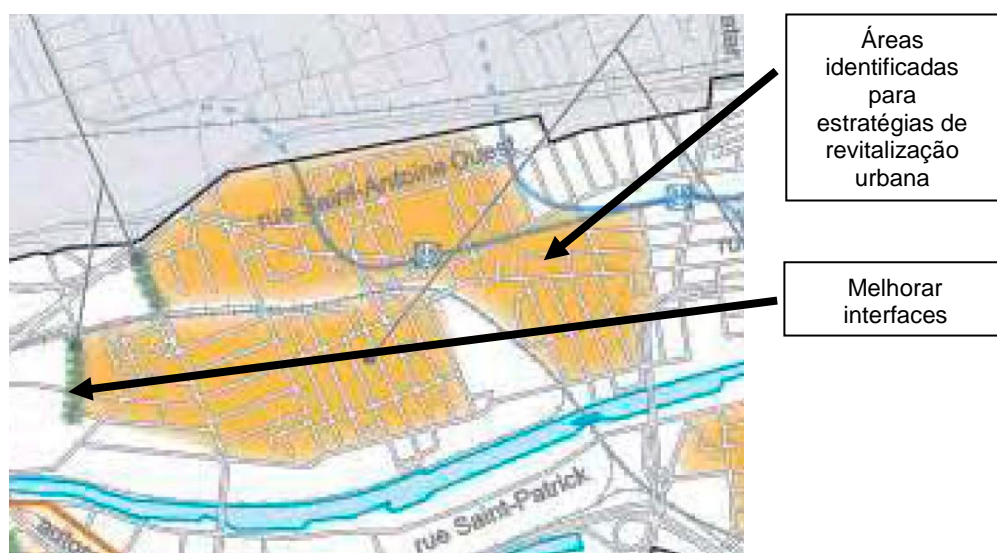


Figura 14 – Setores de revitalização urbana  
(Ville de Montréal, Plano de Urbanismo de Montreal, parte II, cap. 12, Distrito Sudoeste, 2005, atualizado em 2017).



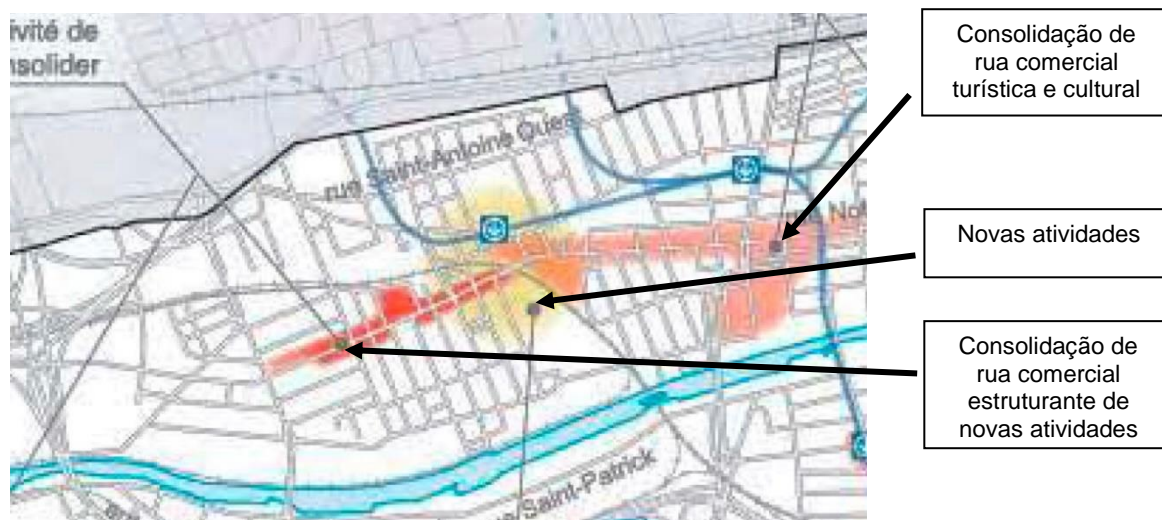


Figura 15 – Estrutura comercial e de novas atividades.

(Ville de Montréal, Plano de Urbanismo de Montreal, parte II, cap. 12, Distrito Sudoeste, 2005, atualizado em 2017).

Em relação aos parâmetros e orientações do Plano Diretor para regulamentação do bairro, o município prevê que os setores específicos com potencial sejam detalhados (figura 16), tais como a região de Atwater, o canal Lachine, o polo de Cartier e de Gadbois, e que existam instrumentos regulatórios para a implementação e o controle do uso do solo (figuras 17 e 18) (*zoning* – edifícios e layout de forma e aparência) e da densidade de construção. Isso abrange a definição do número de pisos acima do solo, do modo de implementação, de limites de altura e da proteção e aprimoramento de parques e espaços verdes visto (Ville de Montréal, Plano de Urbanismo de Montreal, parte II, cap. 12:12.5, Distrito Sudoeste, 2005, atualizado em 2015).

No quesito de *mix* socioeconômico, as áreas são diversificadas em atividades e habitação, considerando o potencial de intensificação da população e uma maior oferta de emprego. Os setores residenciais são vistos como integração e áreas utilizadas para porções mistas, tanto de lojas como de casas.<sup>12</sup> (Ville de Montréal, Plano de Urbanismo de Montreal, parte II, cap. 12:12.5, Distrito Sudoeste, 2005, atualizado em 2017).

<sup>12</sup> Diretriz completa do uso do solo em ANEXO 4.

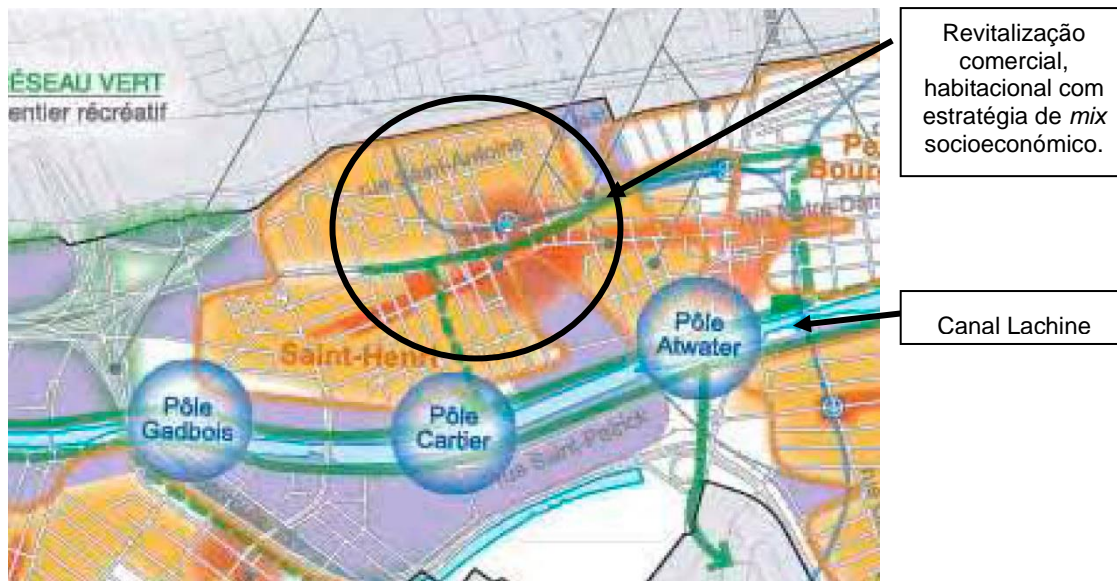


Figura 16 – Do Plano Diretor (Ville de Montréal, Plano de Urbanismo de Montreal, parte II, cap. 12, Distrito Sudoeste, 2005, atualizado em 2017).

Para a região de Atwater, o objetivo é a ligação entre a rua comercial de Notre-Dame Oeste e o canal Lachine, possibilitando empreendimentos privados, melhorando a acessibilidade da estação de metro Lionel-Groulx à vizinhança, promovendo a intensificação de atividades, melhorando terrenos e edifícios para fins mistos e melhorando a qualidade da propriedade pública ao longo da avenida Atwater. Para o canal Lachine, o Plano Diretor tem como meta a conservação e a valorização dos edifícios, além de novas construções que atendam às necessidades de aumento da densidade demográfica populacional e a dinâmica econômica e social da região. Em relação ao polo Cartier, o Plano tem como objetivo o desenvolvimento de parte das áreas privadas de habitação; o polo Gadbois visa intervenções públicas para integrar e consolidar o ambiente (Ville de Montréal, Plano de Urbanismo de Montreal, parte II, cap. 12:12.5, Distrito Sudoeste, 2005, atualizado em 2017).

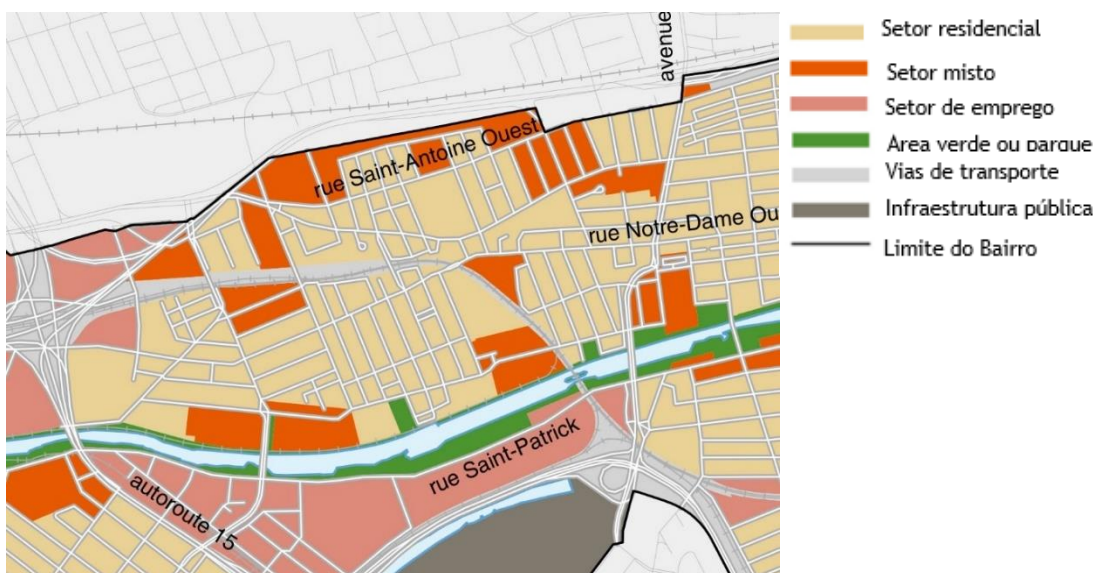


Figura 17 – Uso do solo  
(Ville de Montréal, Plano de Urbanismo de Montreal, parte II, cap. 12, Distrito Sudoeste, 2005, atualizado em 2017).

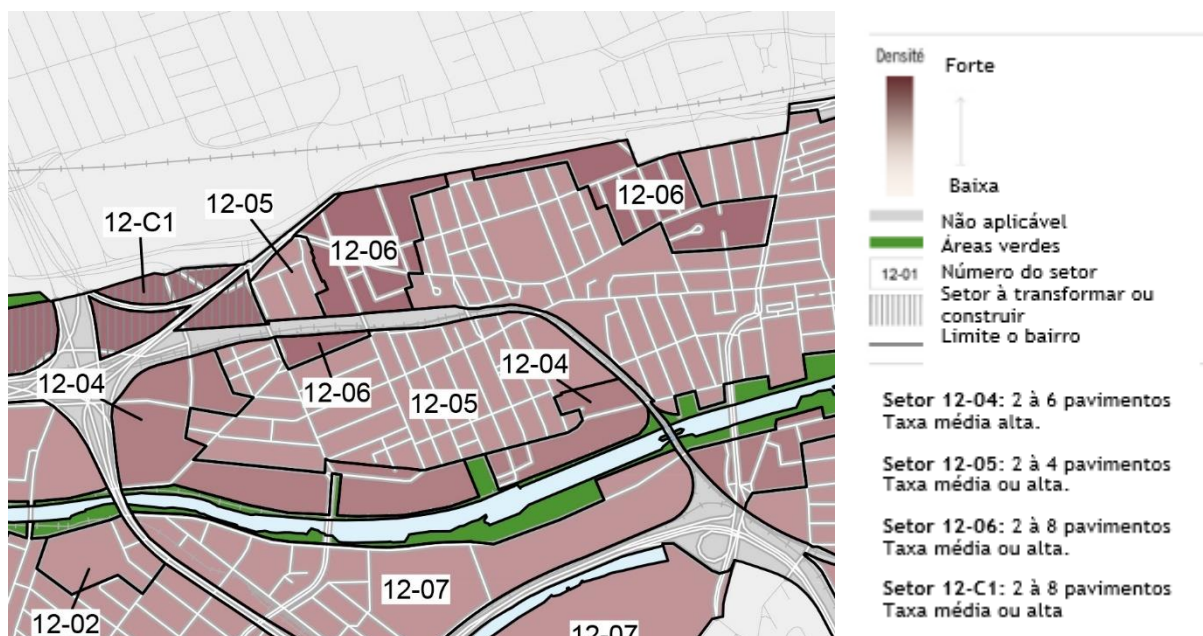


Figura 18 – Densidade de construção  
(Ville de Montréal, Plano de Urbanismo de Montreal, parte II, cap. 12, Distrito Sudoeste, 2005, atualizado em 2017).

Ao analisar as tabelas e os mapas acima, tanto do uso do solo e densidade demográfica como das intenções de estratégias para um planeamento urbano local, pode-se perceber que as diretrizes do Plano Diretor visam manter a integridade local, conservando a sua identidade e integrando novas propostas de habitação e de comércio que possam trazer uma nova população e serviços, uma estratégia de “gentrificação” consciente de uma nova construção para o *mix* socioeconómico. A densidade de construção vai ao encontro do existente e respeita as proporções gerais do bairro (um bairro tradicional de casas geminadas de 2 e 3 pavimentos juntamente com edificações de até 4 pavimentos), além da consciencialização do potencial presente que permite a construção de edifícios mais altos perto do canal Lachine, área em desenvolvimento turístico, cultural e patrimonial e nas proximidades do limite entre bairros, em que a densidade de construção é de taxa média e alta.

### 3.3.3. EM BUSCA DA URBANIZAÇÃO EQUILIBRADA

O planeamento urbano do Sud-Ouest, mais especificamente do bairro de Saint-Henri, tem por objetivo uma urbanização equilibrada e sustentável nos quesitos social, cultural, ambiental, cultural, económico e político de intervenção, em que o seu desafio é integrar novas atividades urbanas e novos clientes, respeitando o histórico industrial e residencial. Para promover saúde e sustentabilidade ambiental, a região possui espaços verdes e parques públicos de fácil acesso para população local. No que toca à questão social, os edifícios são planeados para serem de diferentes tipos e tamanhos, para que atendam às necessidades da população e sejam de preço acessível e de uma diversidade que traga harmonia de desenvolvimento (Ville de Montréal).

A utilização do espaço de uso público e o sentimento de pertença é essencial para a revitalização, reconstrução e preservação do ambiente urbano coletivo, e, na procura dessa vitalidade, os administradores públicos da região incorporam a estratégia de *mix* social e económico, num processo de gentrificação de construções novas para alcançar o equilíbrio (Ville de Montréal).

Segundo Jacobs (2003:5), as cidades, na sua construção e urbanismo, nada mais são que um laboratório de tentativas e erros, fracasso e sucesso, onde são utilizados processos e conceitos como experimentação no sentido de melhorar, desenvolver, aprender e elaborar as suas próprias teorias locais, porque, cada região possui a sua própria característica e dinâmica urbana que permita a evolução individual e global.

*“[...] é a necessidade que as cidades têm de uma diversidade de uso mais complexa e densa, que propicie entre eles uma sustentação mútua e constante, tanto económica quanto social. Os componentes dessa diversidade podem diferir muito, mas devem completar-se concretamente.”* (Jacobs, 2003:13).

Portanto, a diversidade social e económica, pelos discursos políticos de Saint-Henri, é baseada na luta contra a exclusão social e na estabilização das taxas municipais (impostos locais), que se complementam face à globalização; a experiência resultante desta numa suposta gentrificação traduz-se na consolidação de uma nova paisagem e variedade de habitação e comércio para a revitalização do bairro (Rose, 2004).

### **3.4. GENTRIFICAÇÃO E O DESLOCAMENTO INDIRETO**

Revitalizar áreas urbanas que estejam abandonadas ou desvalorizadas em consequência da desindustrialização é uma forte tendência nas cidades contemporâneas e, assim como no caso de Montreal, a utilização de estratégias que englobam novas construções e megaprojetos para unir diferentes atividades e diferentes níveis de rendimento é muito comum (Twigge-Molecey, 2014).

Em 1989, Favreau classificou Saint-Henri como uma área popular tradicional, com um forte sentimento de identidade e de pertença e de uma homogeneidade social caracterizada por trabalhadores, homogeneidade essa que estava a ser afetada pelo início de uma gentrificação tradicional (Favreau, 1989 *apud* Twigge-Molecey, 2014)

Sabe-se que o termo gentrificação é cada vez mais aceite como conceito de novas construções associado à um processo físico, económico, social, cultural e político, em busca de um desenvolvimento urbano. E isso é o que tem ocorrido, desde 1996, em Saint-Henri, um dos bairros mais antigos da cidade, que tem utilizado as novas construções como um meio de valorizar a área de potencial urbano e aumentar a procura populacional diversa, tanto em diferentes níveis de rendimento como profissionais.

Isso pode ser observado através do aumento de quase 500 novas habitações ocupadas por proprietários entre 1996 e 2006 e mais de 2000 nos dez anos seguintes, para além de residentes mais qualificados com melhores rendimentos familiares, gerando, assim, uma nova classe social dita como média (tab. 9).



Tabela 9 – População e dados de habitação Saint-Henri e Montreal, 1996, 2006 e 2016.

	SAINT-HENRI 1996	MONTREAL 1996	SAINT-HENRI 2006	MONTREAL 2006	SAINT-HENRI 2016	MONTREAL 2016
POPULAÇÃO	13 998	1 775 846	14 802	1 854 442	17 045	1 942 044
HABITAÇÕES OCUPADAS	6420	773 395	7360	831 555	10 066	939 112
FAMÍLIAS PROPRIETÁRIAS OCUPANTES	855	264 985	1 345	315 420	3 461	485 285
% OCUPANTES DO PROPRIETÁRIO	13,3%	34,3%	18,3%	37,9%	34,4%	51,68%
FAMÍLIAS DE LOCATÁRIOS	5560	508 415	6005	516 130	6605	452 827
% LOCATÁRIOS	86,6%	65,7%	81,6%	62,1%	65,6%	48,32%
RENDIMENTO FAMILIAR MÉDIO	\$31 338	\$49 583	\$39 340	\$57 738	\$63 993	\$76 614
% POP. ENTRE 15-64 ANOS COM FORMAÇÃO ACADÊMICA DE GRAU UNIVERSITÁRIO	11,2%	18,5%	23,2%	25,8%	46%	39%
% DE PROFISSIONAIS E GERENTES SENIORES NA FORÇA DE TRABALHO OCUPADA	20,1%	26,2%	25,5%	30,8%	58%	77%

Fonte: elaborada pela autora com base nos dados disponíveis em Twigge-Molecey, 2014, e Statistics Canada, 1996, 2006 e 2016 Census.

Por outro lado, estendendo a análise para a distribuição de imóveis entre proprietários e locatários, é possível compreender e afirmar que, de certa forma, o bairro tem vindo a sofrer uma gentrificação, principalmente de novas construções, e também um deslocamento indireto, visto que a percentagem de locatários da região (65,6%) é quase o dobro da de proprietários (34,4%), panorama distinto do da cidade de Montreal como um todo, que, embora também tenha uma percentagem maior de locatários, essa diferença é muito menor (48,32% e 51,68% respetivamente). Essa predominância de ocupantes locatários facilita a sua migração para outras regiões quando ocorre valorização dos imóveis.

Analisando a média anual dos moradores, constata-se que houve uma diminuição do número de habitações em relação à classe social mais baixa entre 1996 e 2006 (<C\$20 000 por ano) e também um aumento significativo da classe média-alta (>C\$40 000 por ano) (tab. 10), o que sugere um afastamento da população de rendimento baixo para outros bairros e substituição por novos residentes de maior rendimento e que migraram de fora do bairro. Entre 2006 e 2016, houve um aumento significativo por parte de todas as classes sociais, o que demonstra um maior *mix* social em consequência de uma gentrificação estratégica, embora a classe média alta continue a prevalecer. Esse aumento pode ser devido à relação entre o desenvolvimento dos condomínios e os valores de mercado (Twigge-Molecey, 2014 e Statistics Canada, 2016 Census).

Tabela 10 – Distribuição das famílias por grupo de rendimento Saint-Henri, 1996, 2006 e 2016.

	MENOS DE \$20 000	\$20 000 A \$39 999	\$40 000 A \$79 999	\$80 000 +
1996	3445	1555	1 165	230
2006	2320	2205	2 055	750
2016	4905	3795	4 045	2 245
% TOTAL DE HABITAÇÃO 1995	53,9%	24,3%	18,2%	3,6%
% TOTAL DE HABITAÇÃO 2005	31,6%	30,1%	28,0%	10,3%
% TOTAL DE HABITAÇÃO 2016	48,8%	37,7%	40,2%	22,3%
% DIFERENÇA 1995-2005	-32,7%	+41,8%	+76,4%	+228,3%
% DIFERENÇA 2005-2016	+111,4%	+72,1%	+96,83%	+199,34%

Fonte: elaborada pela autora com base nos dados disponíveis em Twigge-Molecey, 2014 e Statistics Canada, 1996, 2006 e 2016 Census, rendimento de 1995, 2005, 2015.

Aprofundando a análise de dados da população como um todo para a divisão dos setores censitários do bairro, constata-se diferentes formas de gentrificação na região, tanto tradicional como de nova construção. Os setores 80 e 81, ao nordeste limitando com Westmount, tem sofrido uma gentrificação mais tradicional no momento em que existe o desenvolvimento local pela modernização do parque habitacional existente; por outro lado, os setores 79 e 83, junto ao canal Lachine, que em 1992 a 2002 era uma zona com propriedades abandonadas e desvalorizadas mas de grande potencial, tem experimentado o processo de gentrificação por nova construção pela mudança da antiga paisagem industrial para condomínios (Twigge-Molecey, 2013). Da mesma forma que esses setores foram visados como grande potencial para uma gentrificação estratégica, os setores 82 e 84 também tem sido alvo de modificações, com habitações sociais e imigrantes recém-chegados (Walks e Maaranen, 2008).

Outra característica do bairro, segundo o *Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal* (CLSC Saint-Henri), é ter uma população que vive sozinha ou em famílias monoparentais com filhos de 17 anos ou menos (CIUSSS - CLSC Saint-Henri, 2016).



Figura 19 – Divisão de setores censitários Saint-Henri, 2016  
(Elaborada pela autora com base em Statistics Canada, 2016 Census).

Tabela 11 – Distribuição das famílias por grupo de rendimento Saint-Henri, 1996, 2006 e 2016.

SETORES	PERÍMETRO
79	De Saint-Jacques (sul) até ao canal Lachine e da rua Atwater (oeste) até à rua Sainte-Marguerite. (Possui no seu perímetro o mercado Atwater).
80	Nordeste do bairro, da rua Saint-Antoine a Saint-Jacques ao sul e Atwater até à rua Rose-de-Lima. Região considerada mais próxima do centro da cidade de Montreal.
81	Rua de Richelieu, rua Saint-Jacques, rua Rose-de-Lima e rua Sainte-Marguerite.
82	Rua de Richelieu, rua Sainte-Marguerite, nó rodoviário de Turcot, ferrovias.
83	Canal Lachine, rua Sainte-Marguerite, rua St-Rémi, ferrovias.
84	Canal Lachine, rua St-Rémi, nó rodoviário de Turcot, ferrovia.

Fonte: elaborada pela autora com base nos dados disponíveis em Statistics Canada, 2016 Census.



A utilização do Plano Diretor e as estratégias de planeamento urbano para a região Sud-Ouest de Montreal é tido como base para um desenvolvimento local que, na realidade, procura atender às necessidades da população e também à contenção de uma gentrificação com resultados agressivos. No caso, pode-se dizer que o processo de gentrificação nessa região é uma estratégia prevista pelos poderes para transformação e acompanhamento da dinâmica temporal do bairro.

Ao caminhar pelo bairro e pelos seus setores, foi possível observar um forte controlo de construção e equilíbrio relativamente à identidade local e que as estratégias e instrumentos propostos em papel são seguidos à risca pelo setor privado, tanto em número de pavimentos, regiões específicas para comércio, material utilizado para manter o sentimento de pertença, como também no que diz respeito à intenção de mistura socioeconómica. A região mais afetada até então é a de proximidade com o canal Lachine, que, como previsto pelo Plano, procura a integração entre a nova população, o turismo e a cultura do rio. A tradição de comércio local ainda é mantida, e a vitalidade do bairro, aparentemente, tem vindo a crescer ao longo de mudanças estratégicas, apesar de ainda se sentir um grande fluxo de automóveis, o que permite uma associação como uma região ainda vista como de passagem e de transição para o centro da cidade.

O forte planeamento e as estratégias de gentrificação, por parte do setor Público, que proporcionam um *mix* socioeconómico, têm influenciado na mudança social, agregando a classe média-alta, e na paisagem urbana com mudanças físicas de infraestrutura urbana e de reaproveitamento das áreas. Ainda assim, algumas regiões, principalmente nos setores 82 e 84, possuem atividade industrial ou áreas abandonadas, mas, em geral, se compararmos o Plano Diretor de estratégias de planeamento urbano com a realidade local, as transformações têm sido cadenciadas e respeitam os limites de desenvolvimento propostos.



Trajeto realizado pelo autor pelo bairro de Saint-Henri.

Figura 20 – Trajeto realizado *in loco* pela autora pelos setores censitários Saint-Henri, 2016  
(Elaborada pela autora com base em Statistics Canada, 2016 Census)

## 1. SETOR 80:

- a) Região residencial (93,3%), com habitação de apartamentos com menos de cinco pavimentos, sendo muitos triplex, casas geminadas e simples; (Twigge-Molecey, 2013).
- b) Grande parte das habitações ainda necessitam de reparações;
- c) Área com alto índice de densidade populacional;
- d) Ausência de áreas verdes significativas;
- e) Presença do edifício da Câmara do Sud-Ouest e início de novos escritórios;
- f) Início das transformações a partir de novas construções respeitando o limite de altura (até 8 pavimentos) proposto e do entorno;



Foto 5 e 6 – Casas geminadas, triplex na avenida Marin (a) e Câmara do Sud-Ouest, rua Bel Air (e) (Autora, 2018).



Foto 7 – Novos setores de emprego, setor misto (e), rua Bel Air (Autora, 2018).

Foto 8 – Transformações habitacionais, tradicional e novo (f), avenida St-Antoine (Autora, 2018).

## 2. Limites entre os SETORES 80 e 81:

- a) Investimento imobiliário na construção de condomínio e lofts com o intuito de aumentar o fluxo de serviços para o bairro, a vinda de jovens profissionais; aumento na quantidade de pavimentos e no valor territorial; região até então caracterizada por casas geminadas de 2 ou 3 andares (Twigge-Molecey, 2013).

## PROJETO VISION 62:

- Localização: rua Rose-de-Lima 730, Montreal, QC (SETOR 79).
- Refinado e inovador projeto
- Uma estrutura de concreto, bancadas de quartzo, pisos de concreto polido, azulejos italianos e fenestração de eficiência energética.



- Apartamentos de um a três quartos com varanda, terraço; habitações distintas.



Foto 9 e 10 – 3D do projeto VISION 62

(Vision 62, 2016. Disponível em <http://www.vision62.ca/galerie/>. Acedido a junho, 2018).



Foto 11 e 12 – Construção do VISION 62 (Autora, 2018).

### 3. SETOR 81 e limite entre 79 e 81:

- Fábrica de Tabaco Imperial Tobacco Canada;
- Habitação predominante com apartamentos com menos de cinco pavimentos, com pequenas casas e únicas;
- Área de grande arrendamento;
- Novos empreendimentos, como o projeto Henri Condominiums;



Foto 13 – Fábrica de tabaco Imperial Tobacco Canada, avenida St-Antoine (Autora, 2018).



Foto 14 e 15 – Habitação predominante, avenida St-Jacques, 2018  
(Autora, 2018).

#### PROJETO HENRI CONDOMINIUMS:

- Localização: rua Saint-Jacques 4310, Montreal, QC (limite SETORES 79 e 81)
- Condomínios, estúdios e penthouses de um a três quartos
- Uma estrutura de concreto, construção de aço.
- Ginásio e clínica localizada no térreo comercial.



Foto 16 e 17 – 3D do projeto Henri Condominiums (Henri Condominiums. Disponível em <http://www.constructionsquorum.com/en/condos-st-henri/>. Acedido a junho, 2018) e Henri Condominiums, avenida St-Jacques (Autora, 2018).

#### 4. SETOR 82:

- a) Habitação predominante de triplex e uma parcela com mais de cinco pavimentos;
- b) Área residencial antiga necessitadas de reparações;
- c) Novas habitações até oito pavimentos;
- d) Edificações em reparações;
- e) Comércio tradicional e indústrias de novos serviços;





Foto 18 – Triplex na rua Lacasse (a) (Autora, 2018).

Foto 19 – Habitação antiga necessitada de reparação, rua Lacasse (b) (Autora, 2018).

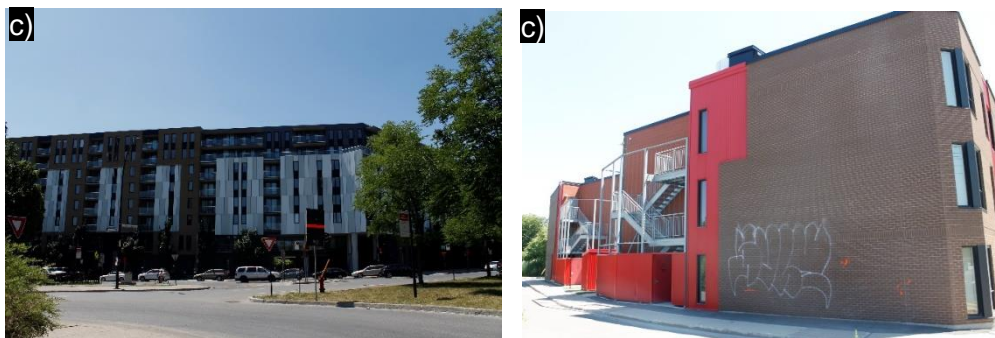


Foto 20 – Novas habitações, rua Courcelle (c). (Autora, 2018).



Foto 21 e 22 – Comércio tradicional e Indústria de novos serviços, rua Courcelle (e) (Autora, 2018).

## 5. SETOR 83 e limite SETORES 83 e 84:

- a) Habitação com menos de cinco pavimentos, habitação em duplex;
- b) Região industrial SETOR 84
- c) Novas habitações perto do canal Lachine SETOR 83
- d) Canal Lachine





Foto 23 e 24 – Habitação com menos de cinco pavimentos, rua St-Rémi (a) (Autora, 2018).

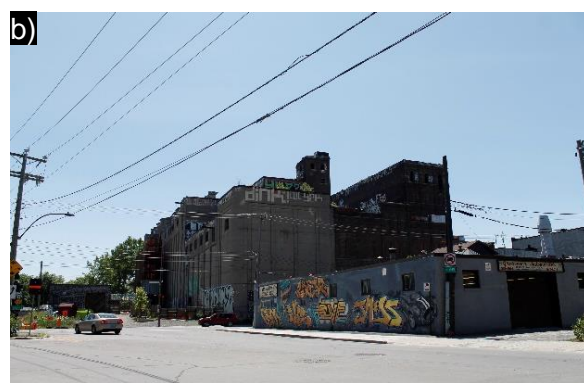


Foto 25 e 26 – Região Industrial, rua Acorn e St-Rémi (b) (Autora, 2018).



Foto 27 e 28 – Novas habitações, rua St-Ambroise e rua Léa Roback (c) (Autora, 2018).

#### 6. Limite SETORES 83 e 79:

- a) Habitação com menos de cinco pavimentos, habitação em duplex e simples;
- b) Novas construções.





Foto 29 e 30 – Habitação com menos de cinco pavimentos, rua Marguerite (a) (Autora, 2018).

## 7. SETOR 79:

- a) Habitação com menos de cinco pavimentos com *mix* socioeconômico;
- b) Rua Comercial Notre-Dame Oeste;
- c) Novas construções, como o projeto Lofts Saint-Henri para arrendamento.



Foto 31 e 32 – Habitação com menos de cinco pavimentos e *mix* socioeconômico, rua Notre-Dame Oeste (a e b) (Autora, 2018).

## PROJETO LOFTS ST-HENRI:

- Localização: rua Notre-Dame Oeste, 3791, Montreal, QC (SETOR 79)
- Rodeado de parques e áreas verdes.
- Vida noturna com bares e restaurantes sofisticados.
- Perfeito para jovens profissionais e famílias.
- Aluguer de lofts.



Foto 33 e 34 – 3D do projeto Lofts St-Henri (Lofts St-Henri, 2016. Disponível em <https://www.loftsmtl.com/fr/st-henri/>. Acedido a junho, 2018) e Lofts St-Henri, avenida Notre-Dame Oeste (Autora, 2018).

Por ser uma área de alto potencial, que ficou abandonada por anos após a desindustrialização, e estar perto do centro de Montreal, o mercado imobiliário tem investido na construção de condomínios e de lofts, na intenção de atrair uma população de classe social variada e também para revitalização do local.

Mesmo respeitando as diretrizes de planejamento urbano do Plano Diretor e tendo consciência de que a gentrificação é vista como uma estratégia de revitalização do bairro de Saint-Henri, o processo de desenvolvimento traz transformações positivas e negativas. É possível perceber mudanças benéficas na estrutura, tanto de enaltecimento do potencial social e econômica local como na própria paisagem física do ambiente. Contudo, ao mesmo tempo, há um deslocamento da população, como visto nas tabelas 9 e 10, pois a chegada da classe média interfere, indiretamente, no custo imobiliário da área, aumenta os impostos, que são baseados nos preços dos imóveis, e torna mais difícil o seu pagamento por parte da população de rendimento baixo, tradicional do local, que, em consequência, se desloca para outros bairros mais acessíveis.

Segundo Bélanger (2007), pela combinação da transformação do ambiente devido à nova popularidade com a insuficiência de habitação a preços acessíveis, os residentes mais antigos começam a temer serem “empurrados” do seu bairro, tradicionalmente de classe trabalhadora, pelo processo de gentrificação; tratando-se, nesse caso, de um deslocamento indireto.

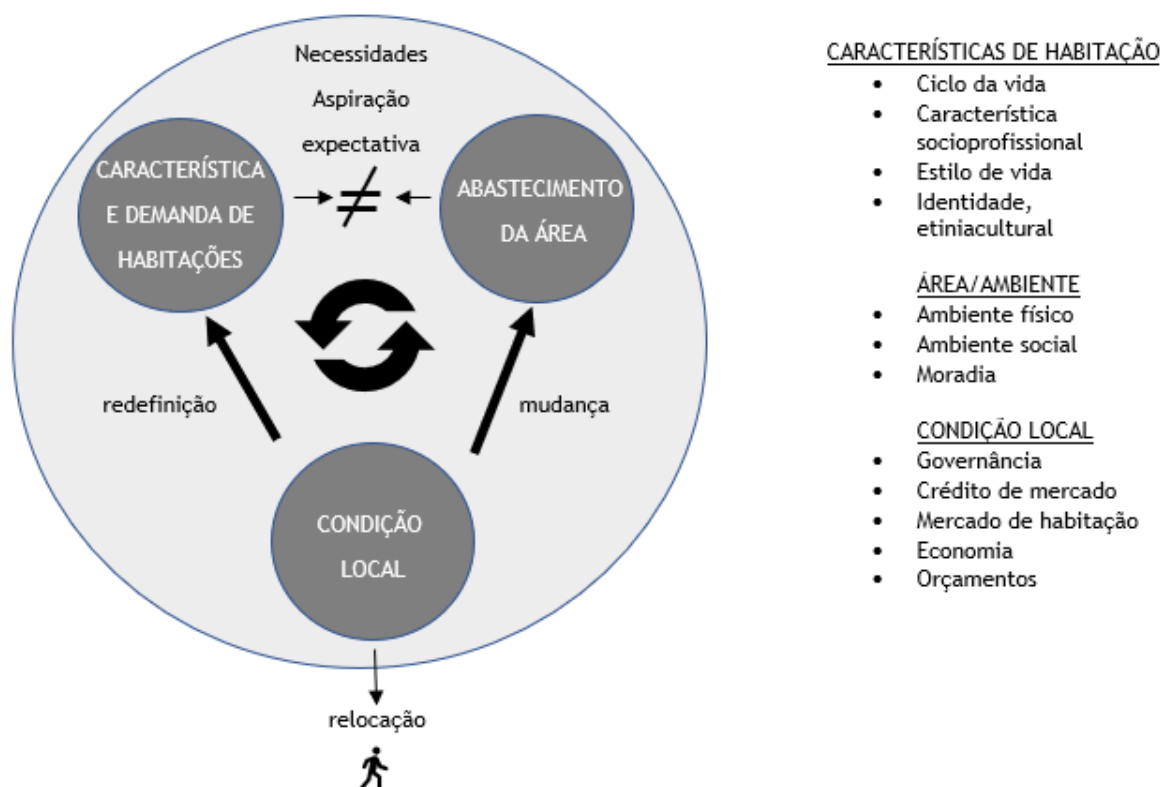


Diagrama 5 – Esquema de condicionantes para uma relocação/deslocamento da população (Bélanger, 2007)

Várias são as influências para um deslocamento indireto, mas a condição local atual é a responsável pela mudança do ambiente em que se vive e rearranja as características de vida, como uma reciclagem local. O ciclo e estilo de vida e a identidade influenciam a necessidade do espaço e a percepção pessoal de trabalho e lazer; a questão socioprofissional, por seu lado, exige proximidade e acessibilidade aos locais de trabalho. A mudança do ambiente físico altera a procura do ambiente residencial assim como do seu

fornecimento, as habitações acabam por se tornarem reféns do tempo e já não satisfazem as necessidades dos residentes mais antigos, pois a chegada da nova população, com diferentes características socioeconómicas, altera o cenário urbano, o que pode resultar em "conflitos" levando os antigos moradores a considerar a possibilidade de deslocamento. (Bélanger, 2007).

E, por fim, nesse processo de reciclagem, as condições locais são responsáveis pelo estímulo económico e social; elas podem influenciar e alterar o orçamento familiar, assim como o fluxo de mercado imobiliário (Bélanger, 2007). Portanto, a junção desses processos num único ciclo de desenvolvimento, imprime também novas características à região e, se for mal interpretada ou não for adaptável, podem surgir divergências e conflitos culturais que resultam no deslocamento indireto.

### 3.5. TENSÕES E CONFLITOS DO PROCESSO DE GENTRIFICAÇÃO

A gentrificação na cidade contemporânea, que, por vezes, contribui para a segregação urbana, ainda é vista por muitos como um processo de injustiça e desigualdade social e espacial, pois, com a globalização, a cidade tornou-se alvo do investimento de capital resultando na valorização e desvalorização das regiões de potencial e tornando o processo de urbanização refém das necessidades dessa dinâmica de desenvolvimento (Mendes, 2016).

Com isso, se por um lado, a gentrificação passou a ser entendida como uma estratégia de reestruturação urbana pelo mercado imobiliário e pelo setor público, por outro, é considerada um malefício social por outros setores da sociedade, ditos como antigentrificadores (contra a gentrificação); esses setores, com o intuito de defender o território e impedir o deslocamento populacional, acabam por criar conflitos, gerando tensões urbanas e tentando alcançar a antigentrificação local (Bélanger, 2007).

O *mix* socioeconómico traz a multiplicação e diversificação das atividades comerciais, o que nem sempre é bem aceite pelos moradores de rendimentos baixos, seja pelas incertezas sociais e pelas pressões do mercado imobiliário, seja por temerem o deslocamento (Bélanger, 2012).

Com a chegada de novos residentes, os espaços públicos também sofrem influência, e tal facto pode acarretar reações contrárias dos moradores mais antigos, que sentem o crescimento do custo de habitação, resultado da mistura da "pobreza com o luxo", e que, para afastar essa ameaça, tentam opor-se à chegada da nova população, através de movimentos de protestos ou de programas de antigentrificação. Outra forma de defender o território é investir nos espaços públicos para que a nova população não tenha acesso a ele ou dele se aproprie; também se pode verificar o inverso, ou seja, o abandono de tais espaços, redefinindo o território de público para privado (Bélanger, 2007, 2012; Mendes, 2016).

No caso do bairro de Saint-Henri, que, inicialmente, era uma área atrativa para a instalação de indústrias devido ao fácil acesso ao canal Lachine e que, com o passar dos anos, se degradou física, social e economicamente como resultado da relocação das indústrias e de mudanças ocorridas nos setores de serviços, os investidores privados e o setor público viram a oportunidade de reabilitar a região através da transformação de antigos edifícios em habitações, com atrativos para a população jovem de classe média-alta, e em oficinas, para artistas profissionais, e também através de novas construções (Bélanger, 2007; Ville de Montréal, 2018).

Portanto, desde o início, as alterações sociais e físicas resultantes da estratégia implementada pelo poder público, que transformou o ambiente com a chegada de novos moradores e frequentadores da área e com a diminuição do número de habitações a preços acessíveis, trouxeram o receio de haver um deslocamento indireto (já que, neste caso, não houve deslocamento direto por pressão do mercado

imobiliário, pelo menos, no início) e a ocorrência de tensões e conflitos culturais (Bélanger, 2007, 2012; Twigge-Molecey, 2013).

### 3.5.1. TENSÕES E CONFLITOS CULTURAIS

O bairro de Saint-Henri tem sofrido transformações constantes tanto pelo seu progresso inerente, visto que já era considerado uma área com potencial devido à sua boa acessibilidade e à proximidade do canal Lachine, como também pelo processo estratégico de gentrificação, de tal forma que o mercado Atwater, lá existente desde muito antes do processo de revitalização, passou a ser um exemplo claro do contraste entre as lojas antigas, os cafés e os restaurantes populares com as novas construções e o comércio e restaurantes sofisticados (Montreal for 91 days). Esses contrastes trouxeram tensões para a região que resultaram em atos de vandalismo por parte dos moradores frustrados com o processo, principalmente pela instalação de lojas modernas e restaurantes sofisticados, que nem sempre podiam frequentar, e que atraíam uma população de rendimento alto (Orsini, 2016).

Exemplo desses conflitos foi o facto noticiado em 2016 pela Canadian Broadcasting Corporation (CBC), quando um grupo de cerca de 30 pessoas mascaradas invadiram um mercearia do bairro com intenção de roubar alimentos e vandalizaram o local pintando a montra com grafítis com mensagens anticapitalistas e colando posters incentivando a antigentrificação, sendo tal incidente o início de vários atos similares contra as novas empresas, principalmente na rua Notre-Dame Oeste, definida pelo Plano Diretor como área comercial de uso misto (Montpetit, CBC News, 2016).

Segundo Shannon Franssen, coordenadora do Solidarité St-Henri<sup>13</sup>, tem havido uma colisão entre os grupos comunitários locais e o novo comércio devido ao sentimento de irritação daqueles por não poder fazer compras na sua própria vizinhança (Anexo 5).

Esses atos continuaram a acontecer nos últimos anos atingindo principalmente empresas instaladas recentemente no bairro de Saint-Henri, e os perpetradores, chamados de anarquistas pelos média, justificavam tais atos como um resultado da mudança constante do bairro de classe trabalhadora para a construção de condomínios e restaurantes de luxo (Smith, CBC News, 2017).

De certa forma, todo o processo evolutivo urbano de uma região passa por transformações e desafios para atender às necessidades de toda uma população. As tensões e os conflitos presentes no bairro de Saint-Henri demonstram insatisfação por uma parte dos residentes locais, que ou praticam atos de violência utilizando o vandalismo como ferramenta para chamar a atenção dos média (anarquistas), ou fazem parte de grupos comunitários e instituições que lutam de forma pacífica contra a pobreza do bairro (ativistas) (Shannon Franssen, Solidarité St-Henri, CBC News, 2017).

---

<sup>13</sup> Solidarité Saint-Henri: organização fundada em 1986, por iniciativa de outras 10 organizações e instituições de bairro com o objetivo de pensar e agir coletivamente na luta contra a pobreza e de melhorar as condições de vida dos cidadãos da comunidade (Disponível em <http://www.solidarite-sh.org/qui-sommes-nous>. Acesso em maio de 2018).

### 3.5.2. ANTIGENTRIFICAÇÃO EM UMA SOCIEDADE EM DESENVOLVIMENTO

A resistência é um processo complexo que, na maioria das vezes, acontece de um modo pacífico; combater a gentrificação como se fosse pura e simplesmente resultado do neoliberalismo não é o caminho, já que esse processo é algo policêntrico com diferentes resultados em cada situação (Lees, 2012). Apesar das tensões sofridas em consequência da insatisfação de alguns grupos de antigentrificadores, a gentrificação ainda é vista como um processo dinâmico experimental e moldável perante a sociedade.

A antigentrificação pode ser vista como uma reação momentânea de uma sociedade em constante desenvolvimento, pois não só a dinâmica sociorresidencial não demonstra um deslocamento a longo prazo, como também existe uma reciclagem da população; a mistura social continua a ser o instrumento mais bem-visto entre os utilizadores, a política pública e até mesmo pelo próprio espaço de convivência. Segundo Craig Sauvé (2018) e Bélanger (2012), existem, sim, tensões socioculturais quanto    acessibilidade, o que torna a antigentrifica  o presente como uma ferramenta de maior aten  o para com a sociedade num todo.

Portanto, mesmo com todas as questões sociais envolvidas, a própria popula  o local encontra benefícios decorrentes da mistura social e econ  mica caracterizada pela melhoria da qualidade arquitet  nica original e do património (no caso industrial), da infraestrutura de transportes e da paisagem física urbana e pelo aumento do envolvimento da comunidade, com grupos comunitários e audiências públicas (Bélanger, 2012).

### 3.6. GENTRIFICA  O INEVITÁVEL

As estratégias e os instrumentos de planeamento urbano para o Bairro de Saint-Henri de Montreal são baseados num Plano Diretor Municipal, que tem como inten  o uma cidade sustentável nos quesitos social, político, económico, cultural e ambiental. Para atingir essa meta de qualidade de vida, o equilíbrio entre as necessidades da popula  o e a qualidade urbana acabam por fazer parte de um ciclo contínuo.



Diagrama 6 – Ciclo sustentável para Montreal (Montreal Sustentável, 2016-2018).

No entendimento do contexto de reestruturação urbana das cidades canadianas, a estratégia de novas construções e de mistura social e económica são fundamentais para a concretização de um urbanismo sustentável, existindo um grande interesse, por parte dos poderes políticos, em intervenções de planeamento em bairros residenciais que tragam a mistura social e económica como um instrumento contra a exclusão social (Rose *et al*, 2013).

No momento em que os atores estatais locais procuram impulsionar a competitividade económica e também as suas bases tributárias, o *boom* imobiliário acaba por existir e a gentrificação é apoiada pelo próprio poder público, por ser vista como um instrumento estratégico benéfico, e pela própria sociedade, que entende ser algo necessário para a reestruturação local urbana (Rose, 2004; Rose *et al*, 2013).

Segundo Rose *et al* (2013) e Twigge-Mollecey (2013), pode-se dizer que Montreal possui uma gentrificação com um risco de controlo, pois a política municipal entende que a diversidade socioeconómica é o instrumento agregador dos direitos do espaço urbano e da própria comunidade.

A ambição de integrar o passado da classe trabalhadora com o novo ambiente de novas construções e com outras classes sociais, com jovens e “ricos” profissionais, e assim desenvolver uma região de grande potencial, mas que, ao longo do tempo, tinha acabado esquecida, tornou a gentrificação uma estratégia de política pública de planeamento urbano para o bairro de Saint-Henri.

De certa forma, a gentrificação como estratégia não é um processo de substituição da população local, mas sim uma integração do novo e com o antigo, proporcionando melhorias na infraestrutura urbana e também nos quesitos social, como segurança e vitalidade local, e económico, com atrativo comercial e de serviços para uma cidade proativa.

Sabe-se que retomar as atividades que foram perdidas ao longo do tempo é um desafio contínuo para as cidades e que, para além de ser algo impossível de prever, a gentrificação é um processo complexo de um resultado momentâneo contínuo e que varia de lugar para lugar com características únicas (Lees, 2009). Portanto, não é o momento de ir contra a gentrificação, que é imprescindível, mas sim de implementar políticas públicas que permita reais alternativas de contenção do processo, para que este seja algo agregador para o desenvolvimento do bairro e não um agressor urbano social e económico.

*“Ninguém pode saber o futuro das cidades, o que o humano faz hoje e amanhã são opções que a história levará, isto é decisivo.”* (Peter Marcuse, 1988: 198-199, *apud* Lees 2009: 1532)

A gentrificação possui diferentes significados para cada pessoa e para cada setor político, podendo esse significado ser associado a um conceito de gentrificação tradicional, em que há a substituição de uma população de classe social baixa por uma de classe média-alta, ou ser visto como benéfico para a paisagem urbana ou para o aperfeiçoamento de infraestruturas locais, para além das melhorias económicas inerentes as essas transformações. Esse processo acabou por ser visto como algo genérico de qualquer empreendimento novo, seja habitacional ou comercial, e também como algo agressivo para a sociedade local tradicional (Rérat *et al* 2009; Lees, 2009; Rose 2013; Sauvé, 2018).

Ainda que, para Rose *et al* (2013), existam limites para as medidas redistributivas para abordar as bases económicas da pobreza e para combater a polarização de rendimento em cidades revitalizadas, o entrevistado, Craig Sauvé, vereador do distrito de Sud-Ouest, afirma:



*“Gentrificação é uma estratégia experimental de risco que possui o mix socioeconómico como instrumento, que pode ser benéfico desde que haja um equilíbrio e uma convivência harmónica entre a população enraizada e a nova.” (Entrevistado<sup>14</sup>, 2018)*

O bairro de Saint-Henri possui grande potencial económico, principalmente por estar localizado nas proximidades da principal área central urbana da cidade de Montreal, e, no seu contexto urbano, a gentrificação de novas construções, pela própria preocupação e dependência dos impostos, pode ser considerada uma estratégia para o desenvolvimento local a partir do investimento e de instrumentos de mistura social e económica.

Sobre o assunto, o entrevistado afirma:

*“Existem diversos desafios em relação à transformação económica de uma área como Saint-Henri já que, de certa forma, os investimentos realizados acabam sempre por aumentar os custos urbanos e, infelizmente, quem não tem condição de manter a sua habitação acaba por se mudar, gerando o que consideramos deslocamento indireto. Então, o que a câmara, que é dependente do poder provincial e federal, procura fazer, a partir das diretrizes de planeamento urbano, é um desenvolvimento económico baseado em pequenos negócios e serviços locais, seja de lojas de pequeno porte (roupas, brinquedos, livros) e principalmente cafeterias tradicionais, que possam trazer vitalidade, identidade e o sentimento de pertença para que toda a comunidade tenha acesso. Outra forma aderida pela cidade é a preservação do lote a partir da estratégia de zoning em que delimita a área em termos de uso do solo, altura e densidade seja para habitação social ou área comercial.” (Entrevistado, 2018)*

Ao longo da desindustrialização do bairro, que o transformou numa mera área de passagem, as diretrizes do processo de revitalização procuraram proporcionar não apenas a contenção do processo gentrificador tradicional de expulsão da população da classe mais baixa, mas também trazer de volta a população que dele havia saído, recuperando o estatuto de região de permanência. Mesmo com todas essas ações, ainda há muito para fazer para um controlo total da área e do processo, visto que o urbanismo e o planeamento urbano são ainda algo muito recente na cidade de Montreal, o que traz a necessidade de maior sensibilização por parte do poder público sobre o assunto. Do mesmo modo, para Rose *et al* (2013), existem limites para as medidas redistributivas para abordar as bases económicas da pobreza e para combater a polarização de rendimento em cidades revitalizadas.

Ainda, sobre a gentrificação, o entrevistado afirma:

*“O urbanismo e planeamento urbano são algo muito recente na cidade de Montreal o que ainda traz uma necessidade de maior sensibilização por parte do poder público sobre o assunto.” (Entrevistado, 2018)*

---

<sup>14</sup> Entrevistado: Craig Sauvé, Vereador do distrito de Sud-Ouest (Entrevista fechada, ANEXO 6).



### 3.7. ANÁLISE DOS RESULTADOS:

#### A CONTENÇÃO DE UMA GENTRIFICAÇÃO VISTA COMO ESTRATÉGIA URBANA

Ao analisar as diretrizes do Plano Diretor Municipal e as estratégias e os instrumentos de planeamento urbano para o bairro de Saint-Henri, é possível compreender que a gentrificação não é apenas uma estratégia na forma de novas construções e mistura socioeconómica, como também é um processo comedido e contido pela própria abordagem de delimitação das zonas e do uso do solo e alturas das construções, como também pela própria consciencialização do mercado imobiliário. Pretende-se um maior e melhor controlo por parte do poder público, não só fiscalizando e fazendo cumprir as diretrizes, como também penalizando quem não cumpre, chegando ao limite de não só impor multas como também obrigar a "desconstruir" o que estiver fora das normas, em respeitar essas diretrizes e assumir uma intenção de preservação do património e identidade local (figura 21).



Figura 21 – Comparativo entre diretrizes do Plano de planeamento Urbano do Bairro de Saint-Henri com a atualidade local. (Elaborada pela autora com base em fotos in loco e de Ville de Montréal, Plano de Urbanismo de Montreal, parte II, cap. 12, Distrito Sudoeste, 2005, atualizado em 2015).

Em termos comparativos de construções e de delimitação das áreas, o urbanismo da cidade segue e respeita as diretrizes e estratégias impostas pela câmara de Montreal. O setor imobiliário, além de aceitar a ideia de investimento para atrair uma população mais jovem e rentável, como previsto pela estratégia de uma gentrificação de novas construções, mantém a identidade local no momento em que adequa as características das construções pela utilização de materiais que remetem para a época da industrialização.

Comparando com outras cidades do mundo, a preocupação que Montreal tem com o meio circundante, com a identidade local, com a revitalização e reestruturação urbana e com o desenvolvimento económico e social fazem com que a área estudada seja, de facto, uma experiência política que procura a sustentabilidade em todos os seus quesitos, seja social, económico, político, ambiental e cultural.

Portanto, apesar do risco de deslocamento indireto ao longo dos anos, visto pelas tabelas de censo demográfico, e das tensões e conflitos gerados por uma pequena parte da população local inconformada, a cidade de Montreal permite uma integridade regional de urbanização, em que, no caso do Plano de Planeamento Urbano de Saint-Henri, existe uma tentativa de contenção de uma gentrificação vista como estratégia urbana baseada no instrumento de mistura social e económica, que, num contexto de neoliberalismo, é uma forma de controlo do setor político público.

### 3.8. SÍNTESE

Atualmente, ocorrem importantes debates a respeito da utilização, pelas cidades canadianas, da estratégia urbana de gentrificação de novas construções que se iniciou em meados da década de 60 do século passado. O seu início deveu-se à difusão do neoliberalismo e à necessidade de novas iniciativas políticas, principalmente decorrentes do pós-guerra e da desindustrialização. A necessidade do regresso da população para as centralidades e o aumento de capital era, e ainda é, de extrema importância, especialmente pela dependência fiscal de habitação que o país se submete (Slater, 2005; Rose, 2004, 2010; Twigge-Molecey, 2013). E, com a cidade de Montreal não foi diferente, assim como também no processo no bairro de Saint-Henri no Distrito de Sud-Ouest.

Observado nas transformações históricas e no dinamismo temporal de cada caso, percebeu-se que esse despovoamento acerbado e a decadência na economia e na organização socioespacial fizeram com que houvesse um pensamento mais específico para implementação de estratégias de políticas urbanas que reestruturassem a área.

Segundo Rose (2004) e Rose *et al* (2013), o conceito de gentrificação está presente desde 1990 no Canadá, juntamente com o seu entendimento como algo fundamental para as políticas de revitalização por parte da sua própria população. Em Montreal essas dinâmicas de gentrificação como estratégia partem do programa de *mix* social com bairros inclusivos com a diversidade de rendimentos, culturas, estilo de vida e grupos de diferentes faixas etárias.

Baseado em Hackworth e Smith (2001), que assumem a existência de uma gentrificação de nova construção, Slater (2005) e Rose (2010) interpretaram o uso da estratégia de *mix* socioeconómico para revitalização de uma área, a partir de instrumentos de desenvolvimento económico e autonomia fiscal, como uma forma de trazer o equilíbrio social e o acesso à habitação.

Sabe-se que o planeamento urbano na cidade de Montreal é algo recente e que o sistema organizacional político dividido em monarquia, federal, provincial, municipal e distrital, dificulta os investimentos diretos para mudanças urbanas, mas, ainda sim, existe o desejo de sobrepujar os desafios urbanos decorrentes do tempo e ter como experiência a utilização da gentrificação de novas construções, com o auxílio de *mix* socioeconómico, como estratégia de reestruturação e revitalização da área de Saint-Henri.

Para Bodreau (2003), em concordância com Smith (1996) e Bidou-Zchariasen (2006), que consideram esse processo uma consequência da política social e urbana para reformulação do espaço urbano, a governação do bairro, mais que uma forma controladora, faz uso de uma gentrificação de novas construções e de *mix* socioeconómico como uma estratégia para desenvolver e potenciar a sua área no objetivo de uma melhor qualidade de vida, justiça social e identidade e para manter o sentimento de pertença.

Assim como Hackworth e Smith (2001), Smith (2002), Harris (2008), Lees (2009, 2012) e Davidson (2011) afirmam que as experiências do neoliberalismo permitem a visão de uma gentrificação como estratégia de reestruturação urbana, Rose (2004) e Rose *et al* (2013) demonstram que o debate de *mix* social se tornou comum e, de certo modo, planeado no discurso dos políticos contra a exclusão social, pobreza e desigualdades de acesso à serviços e empregos.

Visto como positivo, esse processo é considerado dinâmico e diferente em cada caso, e, no caso de Saint-Henri, essa estratégia de desenvolvimento urbano tem o intuito de melhorar as suas estruturas físicas e a qualidade de vida a partir da inclusão de habitação acessível em projetos de novas residências e estabelecimentos retalhistas (Rose, 2010; Rose *et al*, 2013).

Portanto, com a finalidade de melhorar a sua gestão, a integração de novas atividades urbanas, novos residentes e consumidores, mantendo o património industrial, residencial e a sua identidade local, o bairro faz uso do Plano Diretor do Distrito de Sud-Ouest com as suas estratégias e os instrumentos de planeamento urbano específicos para a realidade local, no intuito de melhorar a vida dos moradores, o desenvolvimento social, económico e cultural e o potencial da área. As suas diretrizes procuram o desenvolvimento sustentável a partir de infraestruturas e equipamentos mais rentáveis para os setores de novas construções pela divisão do Plano Diretor em três diretrizes gerais e planeamentos detalhados (figs. 12; tab. 6, 7 e 8).

Tendo em vista o desenvolvimento económico, a partir da implementação de novos setores de emprego (fig. 13), do desenvolvimento de edifícios não utilizados fornecendo novas construções e mantendo o património histórico para atrair mais empresas e novas atividades residenciais (figs. 14 e 15), do *mix* socioeconómico para novas atividades e intensificação da população (fig. 16), e baseando-se no uso do solo (fig. 17) e de densidade de construção (fig. 18), Saint-Henri propõe uma urbanização equilibrada em que os edifícios são planeados para atender às necessidades da população com um preço acessível, para além de uma diversidade social e económica.

No entanto, e apesar de toda a preocupação do Plano Diretor e das suas diretrizes em planear o espaço urbano, tal como acontece numa situação de gentrificação clássica, o deslocamento indireto esteve presente, pelo aumento significativo da classe média alta para a região (>C\$40 000 por ano), o que sugere um afastamento da população de rendimento baixo para outros bairros entre 1996 e 2006. Porém, se analisarmos os anos de 2006 a 2016, houve um aumento por parte de todas as classes sociais (tab. 10), isto é, verificou-se um maior *mix* social, o que pode ser associado ao desempenho de uma gentrificação estratégica, mesmo ainda prevalecendo a classe média-alta.

Por fim, a partir de uma visita *in loco* pelos setores do bairro (figs. 19 e 20), foi possível comparar as estratégias de revitalização com a sua real paisagem urbana. E, portanto, pela comparação entre o Plano Diretor Municipal e de planeamento urbano, pela delimitação do uso do solo, das alturas de construção e outras diretrizes de mapeamento, com a realidade vista *in loco*, pode-se perceber que existe preocupação e respeito por parte dos políticos envolvidos e do mercado imobiliário para com a paisagem urbana e a população local e que, apesar dos índices de deslocamento indireto e os movimentos de antigentrificação, o bairro tem vindo a desenvolver-se de forma a tentar manter o equilíbrio social, político e económico.



## 4. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

### 4.1. CONCLUSÕES

Esta tese, que tem como alicerce o entendimento do conceito de gentrificação na sua totalidade, tem o intuito de contribuir para a literatura académica, apresentando uma visão mais ampla e dinâmica do processo, e permitir uma possível orientação, fruto da experiência analisada, para futuras intervenções noutras cidades.

Na atualidade, as cidades têm vindo a sofrer rápidas transformações urbanas, que tornam cada vez mais complexa a disposição e a implementação de políticas urbanas que possam trazer a sustentabilidade da sociedade, pois a cidade contemporânea é um grande exemplo de tentativa e erro, em que as experiências políticas fazem parte do planeamento urbano para aprender e testar as suas teorias e, assim, contribuir para um futuro melhor (Jacobs, 2001).

Para compreender os desafios e as experiências de admitir a gentrificação como um método estratégico de desenvolvimento social e económico das regiões, essencialmente de uma forma controlada e equilibrada, a tese iniciou-se com uma abordagem de revisão de literatura a respeito da gentrificação conceitual e, posteriormente, foi utilizado um estudo de caso de forma a comparar a prática com a teoria.

Ao sintetizar a bibliografia existente, foi possível assimilar e relacionar o conceito geral de gentrificação nas suas diversas formas, transformações e dinâmicas urbanas com o processo de gentrificação no bairro de Saint-Henri fundamentado no Plano Diretor e no planeamento urbano de Montreal.

O termo surgiu em 1964 quando a socióloga Ruth Glass denominou o processo de deslocamento e substituição da população de classe social baixa pela de classe média-alta em determinada área em consequência das ações de transformação e melhoria do espaço físico local, por parte do setor público em conjunto com mercado imobiliário.

Num primeiro entendimento de urbanismo comparativo, ao criar uma organização em ondas de gentrificação, os estudos demonstram as diferentes escalas urbanas e os seus processos históricos, visando a dimensão espacial e temporal da região. Apoiado no neoliberalismo, esse processo, nas suas diferentes formas, torna-se uma estratégia de reestruturação urbana ligada às experiências sociais, económicas, culturais e de políticas públicas em justificação da desindustrialização e das crises económicas (Hackworth e Smith, 2001; Smith, 2002; Harris, 2008; Lees, 2009, 2012; Davidson, 2011).

Posteriormente, com a investigação *in loco*, a partir de registos fotográficos, de uma entrevista fechada e também da compreensão do Plano Diretor e as suas diretrizes foi possível a interpretação do processo de gentrificação em Saint-Henri, resultando na conclusão relativa ao estudo de caso que se compara os resultados com a revisão de literatura conceitual, de maneira a demonstrar que as estratégias urbanas se relacionam a caracterização da área e das suas espacialidades proporcionando o desenvolvimento e a reestruturação urbana.

No que toca aos objetivos, o resultado demonstrou que a gentrificação pode ser entendida como um processo experimental de controlo socioeconómico, se for assumido e visto como uma estratégia de reestruturação urbana, em que a utilização da mistura social e económica como um instrumento de desenvolvimento local proporciona a valorização e a vitalidade regional de áreas com potencial.

A partir de estratégias de planeamento urbano, de diretrizes e uma boa administração, é possível reconhecer a gentrificação como um processo benéfico, baseado em misturas sociais e económicas incentivadas pela administração pública com participação do mercado imobiliário e de capitais privados.

A revisão de literatura também demonstra uma adaptação, por parte dos setores públicos, para a definição de diretrizes de planeamento urbano para melhorias na qualidade de vida e acessibilidade da sociedade, conforme a dinâmica temporal e transformações locais. O estudo de caso, por sua vez, está associado a uma estratégia definida para a necessidade de reestruturação local, levando em consideração uma gentrificação de novas construções como controlo socioeconómico e assumindo a possibilidade de um deslocamento indireto dos moradores locais.

Por fim, comparando os conceitos de gentrificação na sua totalidade e os resultados, o objetivo de aplicação como estratégia urbana controladora foi bem-sucedido. A relação entre a especificação de um urbanismo comparativo, em que diz ser particular para cada caso, e os fatores que deram origem à utilização deste processo como um método de transformação e desenvolvimento equilibrado foi de grande valorização e aceitação pela população local.

Saint-Henri é um bairro considerado de grande potencial para Montreal por estar localizado numa área central e de ligação entre outras áreas da região, principalmente do principal centro da cidade. Por tanto, a dinâmica entre as estratégias, os instrumentos e os planos urbanísticos utilizados pela Câmara de Montreal para o desenvolvimento do bairro acabaram por ser condizentes com a análise dos aspetos físicos, da identidade, do histórico e da sentimento de pertença do local, para além da aceitação da maior parte da população como forma de concretização dos objetivos reais da utilização do processo de gentrificação como controlo socioeconómico para a reestruturação urbana.

Por ser considerado um processo inevitável, a utilização assumida dessa estratégia para um bem maior, juntamente com uma boa administração e acompanhamento do setor público e da população local, tornam possível um “controlo” socioeconómico da gentrificação, verificando-se que existem mais benefícios que malefícios para o progresso de uma determinada região.

Cabe ressaltar que, no caso de Saint-Henri em Montreal, as condicionantes e os fatores contextuais fazem parte de uma caracterização particular administrativa e urbana, diferenciando-se, como mesmo a literatura geral destaca, de outras escalas. Cada região a ser transformada deve ser, em primeiro lugar, avaliada e analisada de acordo com as suas especificidades e necessidades, para posteriormente poder ser proposta uma estratégia coerente condizente com a área. Tal é relevante, porque as dinâmicas temporais, as escalas, as potencialidades e as características específicas fazem com que cada região seja responsável pela sua própria diretriz de planeamento urbano, sendo que, se for bem avaliado, a possibilidade da utilização de uma gentrificação, no caso de novas construções, como estratégia política torna-se benéfica, equilibrada e controlada.

## **4.2. RECOMENDAÇÕES FUTURAS**

Esta investigação parte do princípio de uma comparação entre o debate teórico e o estudo de caso no seu contexto específico de estratégia urbana utilizada para desenvolvimento e reestruturação local na visão política da cidade de Montreal para o bairro de Saint-Henri.

As recomendações futuras apontam para duas linhas de investigação: uma investigação mais aprofundada sobre as intervenções propostas para o bairro e uma visão mais social e psicológica da população; outra relacionada com os imigrantes presentes na região e as suas necessidades.

Os dados avaliados ainda ressaltam a necessidade de um estudo voltado para a relação entre os debates políticos entre o setor público e a opinião da população em relação às diretrizes propostas pela câmara, além de uma elaboração de políticas que possam solucionar as tensões e conflitos do local.

As realizações de debates públicos mais frequentes são capazes de coordenar as dinâmicas temporais, dando um enfoque maior às características do conceito de sustentabilidade urbana, ou seja, um equilíbrio entre os quesitos social, económico, político, cultural e ambiental.

Por fim, espera-se que esta investigação contribua para o aprofundamento das investigações sobre gentrificação e das suas estratégias numa visão mais ampla do setor público e da própria população e como uma opção de desenvolvimento económico e social perante um controlo e equilíbrio urbano, tornando-se uma ferramenta útil nos processos de formulação de políticas urbanas no contexto particular contemporâneo.

Mesmo com uma vasta literatura sobre o tema abordado, existe ainda uma necessidade de investigação e exploração sobre o seu processo, no entendimento de uma estratégia urbana pelos poderes públicos e, também, de melhor compreensão do seu potencial como algo positivo para o desenvolvimento urbano em caso de controlo e uma boa administração.





## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alexandri, G. (2018). “Absent” State In Athen, 36–50. *Journal, I., & Urban, O. F.* Acedido a Março, 08, 2018. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12566>

Arquivos de Montreal. *Archives Montréal*. Acedido a 12, Maio, 2018. [http://www2.ville.montreal.qc.ca/archives/500ans/portail\\_archives\\_en/rep\\_introduction/introduction.html](http://www2.ville.montreal.qc.ca/archives/500ans/portail_archives_en/rep_introduction/introduction.html). Acesso em maio de 2018.

Atkinson, R. (2002). Does gentrification help or harm urban neighbourhoods?: An assessment of the evidence-base in the context of the new urban agenda (CNR paper 5). *ESRC Centre for Neighbourhood Research*, (June), 27. Acedido a Novembro, 25, 2017. <http://eprints.whiterose.ac.uk/46553/>

Atkinson, R (2005). Occasional Paper 1: Neighbourhoods and the Impacts of Social Mix: Crime, Tenure Diversification and Assisted Mobility Housing and Community Research Unit /, 1–36. Acedido a Abril, 2018.

Atkinson, R., & Bridge, G. (2005). Gentrification in a global context Introduction. Gentrification in a global context: the new urban colonialism. Routledge. Taylor and Francis Group. London and New York. Acedido a Abril, 2018.

Atkinson, R. (2006). Padding the bunker: strategies of middle class disaffiliation and the city. *Urban Studies*, 43(4), 819–832. Acedido a Março, 07, 2018.

Bélangier, H. (2007). Public Spaces in Gentrifying Neighbourhoods: Conflicting Meanings?. *Rotterdam: ENHR 2007 International Conference ‘Sustainable Urban Areas’*. Acedido a Dezembro, 10, 2017.

Bélangier, H. (2012). The meaning of the built environment during gentrification in Canada. *Journal of Housing and the Built Environment*, 27(1), 31–47. Acedido a Outubro, 20, 2017. <https://doi.org/10.1007/s10901-011-9248-3>

Bidou-Zachariasen, C. (2006). De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros históricos. São Paulo. Editora Annablume, 2006. Acedido a Março, 07, 2017.

Boudreau, J. A. (2003). The politics of territorialization: Regionalism, localism and other ISMS... The case of Montreal. *Journal of Urban Affairs*, 25(2), 179–199. Acedido a Outubro, 15, 2017. <https://doi.org/10.1111/1467-9906.t01-1-00005>.

Byrne, J. P. (2003). Two Cheers for Gentrification. *Howard Law Journal*, 46, 405–432. Acedido a Outubro, 05, 2017. <https://doi.org/10.3366/ajicl.2011.0005>

Catálogo dos arquivos de Montreal. Acedido a 10, Maio, 2018. <https://archivesdemontreal.ica-atom.org/>

CLSC Saint-Henri. *Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal*. Acedido a 15, Maio, 2018. <https://ciusss-centresudmtl.gouv.qc.ca/nos-installations/clsc-et-cliniques/clsc-de-saint-henri/?L=788#c51473>

Davidson, M. (2011). *Critical Commentary*. Gentrification in Crisis. *Urban Studies*, 48(10), 1987–1996. Acedido a Outubro, 25, 2017. <https://doi.org/10.1177/0042098011411953>

Davidson, M., & Lees, L. (2005). New-build “gentrification” and London’s riverside renaissance. *Environment and Planning A*, 37(7), 1165–1190. Acedido a Outubro, 25, 2017. <https://doi.org/10.1068/a3739>

Davidson, M., & Lees, L. (2010). New-Build Gentrification: Its Histories, Trajectories, and Critical Geographies. *Population, Space and Place* 16, 411(September 2009), 395–411. Acedido a Dezembro, 10, 2017. <https://doi.org/10.1002/psp.584>

Ferri, L. S., Teixeira, Eduardo L. F. (2013). Criação de cenários: a espetacularização urbana contemporânea. *I Simpósio de Patrimônio Cultural de Santa Catarina - “Patrimônio Cultural: Saberes e Fazeres Partilhados”*, Florianópolis, 3, 1–13.

Gevehr, D. L., & Berti, F. (2017). Gentrificação: uma discussão conceitual. *Políticas Públicas & Cidades*, v. 5, n. 1, p. 85 – 107.

Hackworth, J., & Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, 92(4), 464–477. Acedido a Outubro, 20, 2017. <https://doi.org/10.1111/1467-9663.00172>

Hamel, P., & Jouve, B. (2008). In search of a stable urban regime for Montreal: Issues and challenges in metropolitan development. *Urban Research and Practice*, 1(1), 18–35. Acedido a Abril, 02, 2018. <https://doi.org/10.1080/17535060701795322>

Hamnett, C. (2003). Gentrification and the middle-class remaking of inner London, 1961-2001. *Urban Studies*, 40(12), 2401–2426. Acedido a Dezembro, 05, 2017. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136138>

Harris, A. (2008). From London to Mumbai and Back Again: Gentrification and Public Policy in Comparative Perspective. *Urban Studies*, 45(12), 2407–2428. Acedido a Janeiro, 12, 2018. <https://doi.org/10.1177/0042098008097100>

Jacobs, J. (2003). Morte e vida de grandes cidades. São Paulo. *Editora Martins Fontes*, 2003. Acedido a Janeiro, 17, 2018.

- Lees, L. (2000). A reappraisal of gentrification: towards a “geography of gentrification.” *Progress in Human Geography*, 24(3), 389–408. Acedido a Outubro, 25, 2017. <https://doi.org/10.1191/030913200701540483>
- Lees, L. (2007). Afterword: Progress in gentrification research? *Environment and Planning A*, 39(1), 228–234. Acedido a Novembro, 12, 2017. <https://doi.org/10.1068/a39329>
- Lees, L. (2008). Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance? *Urban Studies*, 45(12), 2449–2470. Acedido a Novembro, 15, 2017. <https://doi.org/10.1177/0042098008097099>
- Lees, L. (2009). Urban renaissance in an urban recession: The end of gentrification? *Environment and Planning A*, 41(7), 1529–1533. Acedido a Outubro 17, 2017. <https://doi.org/10.1068/a4275>
- Lees, L. (2012). The geography of gentrification. *Progress in Human Geography*, 36(2), 155–171. Acedido a Outubro, 17, 2017. <https://doi.org/10.1177/0309132511412998>
- Lees, L., & Ley, D. (2008). Introduction to Special Issue on Gentrification and Public Policy. *Urban Studies*, 45(12), 2379–2384. Acedido a Outubro, 18, 2017. <https://doi.org/10.1177/0042098008097098>
- McCord Museum. Acedido a 25, Junho, 2018. <http://collections.musee-mccord.qc.ca/en/collection/artifacts/MP-0000.10.95>
- Mendes, L. (2008). Gentrificação e a Cidade Revanchista: que lugar para os Movimentos Sociais Urbanos de Resistência? *Forum Sociológico*, (18), 21–28. Acedido a Maio, 17, 2018. <https://doi.org/10.4000/sociologico.226>
- Mendes, L. (2016). Manifesto Anti-Gentrificação. *Revista Seara Nova (March)*, 19–24. Acedido a Maio, 17, 2018
- Montpetit, J. (2016). CBC News. Posted: May 29, 2016 7:08 AM ET | Last Updated: May 29, 2016. Acedido a 05, Dezembro, 2017. <http://www.cbc.ca/news/canada/montreal/notre-dame-street-3734-vandalism-gentrification-1.3605510>
- Montreal 91 days. Acedido a 05, Dezembro, 2017. <http://montreal.for91days.com/st-henri-a-gentrification-in-progress/>
- Montreal Sustentável. Sustainable Montréal 2016–2020. Acedido a 06, Dezembro, 2017. [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/d\\_durable\\_en/media/documents/plan\\_de\\_dd\\_en\\_lr.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/d_durable_en/media/documents/plan_de_dd_en_lr.pdf)
- NCDC (Nuestra Comunidad Development Corporation), (2014). Acedido a 15, Fevereiro, 2018. <http://nuestracdc.org/seven-policies-that-could-prevent-roxburys-gentrification/>
- Nijman, J. (2007). Introduction—Comparative Urbanism. *Urban Geography*, 28(1), 1–6. Acedido a Dezembro, 05, 2017. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.28.1.1>

- Orsini, M. (2016). MTL Blog. Acedido a 05, Dezembro, 2017. <https://www.mtlblog.com/opinions/what-the-crap-is-gentrification-anyway>
- Pereira, A. (2014). A gentrificação e a hipótese do diferencial de renda: limites explicativos e diálogos possíveis. *Cadernos Das Metrópoles*, 16(32), 307-328. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3201>
- Rérat, P., Söderström, O., & Piguet, E. (2009). and *Debates*, 343 (November 2009), 335–343. Acedido a Outubro, 26, 2017. <https://doi.org/10.1002/psp>
- Robinson J (2004) Cities between modernity and development. *South African Geographical Journal* 86(1): 17–22. Acedido a Janeiro, 15, 2018.
- Rose, D. (2004). Discourses and experiences of social mix in gentrifying neighbourhoods: a Montreal case study. *Canadian Journal of Urban Research*, Volume 13, Issue 2, pages 278-316. Acedido a Outubro, 15, 2017.
- Rose, D. (2010). Local state policy and “new build gentrification” in Montréal: the role of the “population factor” in a fragmented governance context. *Population, Space and Place*, 16(5), 413–428. Acedido a Outubro, 17, 2017. <https://doi.org/10.1002/psp>
- Rose, D., Germain, A., Bacqué, M. H., Bridge, G., Fijalkow, Y., & Slater, T. (2013). “Social Mix” and Neighbourhood Revitalization in a Transatlantic Perspective: Comparing Local Policy Discourses and Expectations in Paris (France), Bristol (UK) and Montréal (Canada). *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(2), 430–450. Acedido a Outubro, 17, 2017. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2012.01127.x>
- Sampaio, R. (2014). Globalização da gentrificação: a importância da comparação e do rent gap para o novo urbanismo. *Universidade de São Paulo / Faculdade de Arquitetura e Urbanismo*. SIICUSP 2014 – 22º Simpósio Internacional de Iniciação Científica e Tecnológica da USP. Acedido a Janeiro, 17, 2018.
- Silva, B.H em Bidou-Zachariasen, C. (2006) De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros históricos. São Paulo. Editora Annablume, 2006. Acedido a Março, 12, 2018.
- Slater, T. (2005) em Atkinson, R., & Bridge, G. (2005). Gentrification in a global context: An Introduction. Gentrification in a global context: the new urban colonialism. Routledge. Taylor and Francis Group. London and New York.
- Slater, T. (2006). The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30(4), 737–757. Acedido a Outubro, 22, 2017 <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2006.00689.x>
- Smith, N. (1996). The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City. London: Routledge.
- Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), 427–450. Acedido a Outubro, 05, 2017. <https://doi.org/10.1002/9781444397499.ch4>

Smith, S. (2017). CBC News. Posted: Jul 30, 2017 6:00 PM ET | Last Updated: July 30, 2017. Acedido a 15, Dezembro, 2017. <http://www.cbc.ca/news/canada/montreal/saint-henri-violence-gentrification-attacks-1.4225642>

Teobaldo, I. N. C. (2010). A cidade espetáculo: efeito da globalização. *Sociologia: Revista Do Departamento de Sociologia Da FLUP*, XX (2002), 137–148. Acedido a Janeiro, 17, 2018. <http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/8791.pdf>

Twigge-Molecey, A. (2013). Exploring resident experiences of displacement in a neighbourhood undergoing gentrification and mega-project development. A Montréal Case Study. *Université du Québec. Institut National de la Recherche Scientifique Centre. Urbanisation Culture Société*. Acedido a Janeiro, 22, 2018.

Twigge-Molecey, A. (2014). Exploring resident experiences of indirect displacement in a neighbourhood undergoing gentrification: The case of Saint-Henri in Montréal. *Canadian Journal of Urban Research*, 23(1). Acedido a Janeiro, 23, 2018.

UN. World Urbanization Prospects 2018. Acedido a 13, Junho, 2018. <https://esa.un.org/unpd/wup/>

UNric, 2018. Relatório da ONU mostra população mundial cada vez mais urbanizada, mais de metade vive em zonas urbanizadas ao que se podem juntar 2,5 mil milhões em 2050. Acedido a 15, Junho, 2018. <https://www.unric.org/pt/actualidade/31537-relatorio-da-onu-mostra-populacao-mundial-cada-vez-mais-urbanizada-mais-de-metade-vive-em-zonas-urbanizadas-ao-que-se-podem-juntar-25-mil-milhoes-em-2050>

Ville de Montréal. Master Plan. Acedido a 04, Novembro, 2017. [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=2762,3099656&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2762,3099656&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Ville de Montréal. Plan d'urbanisme de Montréal. Partie II: Chapitre 12. Arrondissement du Sud-Ouest. (agosto de 2005, atualizado em 2017). Acedido a 04, Dezembro, 2017. [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN\\_URBANISME\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/170925\\_CHAPITRE\\_12.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/170925_CHAPITRE_12.PDF). Acesso em dezembro de 2017.

Walks, R. A., & Maaranen, R. (2008). Gentrification, Social Mix, and Social Polarization: Testing the Linkages in Large Canadian Cities. *Urban Geography* (Vol. 29). Acedido a Novembro, 25, 2017. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.29.4.293>



# **ANEXO 1.**

## **DIRETRIZES DE PLANEAMENTO URBANO – MELHORAR AS VANTAGENS EXISTENTES DO BAIRRO**





Tabela Anexo 1 – Diretriz de Melhoria das vantagens existentes do bairro

DIRETRIZES	TEMAS	OBJETIVOS	AÇÕES
Melhorar: as vantagens do bairro	Identidade local	1. Reconhecer e destacar o <b>caráter do bairro</b>	1.1 Tratar a imagem das entradas das cidades e dos principais corredores de transporte, promovendo instalações de qualidade e garantindo sinalização adequada; 1.2 <b>Identificar e destacar os diferentes elementos de identidade</b> presentes no território; 1.3 <b>Encorajar a realização de eventos conducentes ao fortalecimento de senso de pertencer ao bairro</b>
	Canal Lachine e os planos de água	2. Apoiar o desenvolvimento do canal Lachine para o turismo e cultura	2.1 Consolidar a vocação de turismo náutico e recreativo do canal Lachine melhorando as infraestruturas para os velejadores, ciclistas e visitantes e reforçar as instalações e serviços para desportos de inverno. 2.2 Implementar um programa importante em torno de um produto e apoiar, com diferentes parceiros, o desenvolvimento de atividades culturais, comunitárias, desportivas e patrimoniais e turística. 2.3 Promover o desenvolvimento dos diferentes polos do canal e apoio organizações promocionais. 2.4 Em colaboração com parceiros municipais e governamentais, para implementar a fase II do desenvolvimento das abordagens para o canal de Lachine, cumprindo os seguintes objetivos: ■ <b>incentivar e orientar o desenvolvimento urbano e económico;</b> ■ promover o desenvolvimento do setor dos canais como destino Turismo recreativo distinto e diversificado de estatura internacional; ■ promover a <b>preservação e o desenvolvimento do património cultural;</b> ■ <b>promover a apropriação do canal pela população</b>
		3. Garantir a implementação de vocações específicas para cada um dos polos do canal de Lachine.	3.1 Continuar o desenvolvimento do canal Lachine de acordo com as vocações dominantes de cada um dos seus polos (Gadbois, Cartier, Atwater, São Gabriel, Peel), realizando as intervenções planeadas
		4. Melhorar a acessibilidade pública ao canal de Lachine e às zonas de água, melhorando a integração do meio envolvente aos bairros circundantes	4.1 Dar prioridade a funções públicas perto do canal Lachine e dos cursos de água de interesse (incentivar este tipo de atividade no piso térreo dos edifícios, favorecer o desenvolvimento de locais públicos e da rede de bicicletas, melhorar a integração de residências de estúdio, etc.); 4.2 Sujeitar qualquer projeto de desenvolvimento estruturante próximo ao canal Lachine e cursos de água de interesse para a apresentação de um planeamento global, a fim de prever a inclusão de espaços públicos e instalações; 4.3 Desenvolver e aplicar critérios para o desenvolvimento da terra e construir a arquitetura, para assegurar a sua integração em continuidade com o significado histórico do local. 4.4 Planear a extensão e o desenvolvimento de redes e áreas de recreação em torno dos cursos de água, a fim de conectar ambientes vivos, postes e equipamentos de interesse.
	O rico património	5. Reconhecer, proteger e melhorar edifícios e locais de interesse patrimonial ou arqueológico	5.1 <b>Confirmar, reconhecer e proteger o património construído.</b> 5.2 <b>Promover a preservação de edifícios patrimoniais e complexos industriais ao longo do canal Lachine e garantir a integração de novos edifícios no sentido histórico do local.</b> 5.3 Realizar a caracterização do território por um estudo tipomorfológico. 5.4 <b>Desenvolver e implementar ferramentas regulatórias para regulamentar novos projetos de construção e renovação, a fim de manter a identidade do ambiente urbano construído de cada bairro;</b> 5.5 Desenvolver um programa de consciencialização pública sobre a importância da preservação, manutenção e melhoria dos edifícios e conjuntos de interesse patrimonial. 5.6 Apoiar o desenvolvimento de atividades museológicas.
	A localização e proximidade do centro de Montreal	6. Maximizar as oportunidades de desenvolvimento de áreas próximas ao Centro de Montreal e melhorar as ligações entre os bairros.	6.1 Adotar um plano diretor para o desenvolvimento das principais estradas, a fim de facilitar o acesso ao Centro e melhorar a gestão urbana. 6.2 <b>Incentivar a intensificação do uso da terra</b> em áreas próximas ao Centro. 6.3 Participar no trabalho dos vários grupos de trabalho associados à consolidação do Centro (quadros de desenvolvimento económico, comité de coordenação para grandes projetos ou outros), a fim de <b>expressar as preocupações económicas e sociais do município.</b> 6.4 Desenvolver e implantar mecanismos de coordenação e promoção para fortalecer os laços entre o município e o Centro, no interesse dos cidadãos do Sudoeste.

Fonte: elaborada pela autora com base nos dados disponíveis em Ville de Montréal, Plano de Urbanismo de Montreal, parte II, cap. 12: 12.3, Distrito Sudoeste, 2005, atualizado em 2017.



## **ANEXO 2.**

### **DIRETRIZES DE PLANEAMENTO URBANO – DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO, SOCIAL E CULTURAL**



Tabela Anexo 2 – Diretriz de desenvolvimento económico, social e cultural.

DIRETRIZES	TEMAS	OBJETIVOS	AÇÕES
Perceber todo o potencial do desenvolvimento económico, social e cultural.	Desenvolvimento Social	11 Promover o crescimento de empregos no bairro e melhorar as condições de empregabilidade da população, apoiando organizações locais e partes interessadas.	11.1 Consolidar os centros de emprego no bairro e definir os seus nichos.  11.2 Apoiar atividades ou projetos de economia social (apoio a pessoas, turismo de lazer, setor cultural, meio ambiente) para promover a participação e a solidariedade na comunidade.  11.3 Consolidar e estabelecer acordos de parceria com organizações e partes interessadas locais.
		12 Implementar estratégias integradas de revitalização urbana aplicáveis a áreas a serem revitalizadas no município.	12.1 Continuar o projeto-piloto da Estratégia Integrada de Revitalização Urbana e explorar a possibilidade de estender a abordagem a outras áreas identificadas de revitalização.  12.2 Promover o surgimento de polos de vizinhança por meio de equipamentos públicos e a concentração de atividades e serviços comerciais para a população
	Desenvolvimento Cultural	13 Apoiar o desenvolvimento de lugares de criação, animação e disseminação, promover a sua influência e apoiar organizações culturais.	13.1 Identificar equipamentos, locais e centros potenciais para produção e disseminação cultural.  13.2 Promover o surgimento do Centro Cultural Atwater e apoiar o estabelecimento de uma sinergia entre as instalações culturais, o canal Lachine e a rua Notre-Dame Oeste.  13.3 Promover o estabelecimento de novos locais de divulgação (igrejas antigas, espaços públicos, etc.).  13.4 Permitir, em um quadro específico, a realização de projetos estruturantes e inovadores adaptados às necessidades artísticas específicas (oficinas-residências, locais de exposição e outros).  13.5 Garantir a expressão e integração da arte no domínio público.  13.6 Consolidar polos e equipamentos de apoio a grupos culturais.

Fonte: elaborada pela autora com base nos dados disponíveis em Ville de Montréal, Plano de Urbanismo de Montreal, parte II, cap. 12: 12.3, Distrito Sudoeste, 2005, atualizado em 2017.



# **ANEXO 3.**

## **DIRETRIZES DE PLANEAMENTO URBANO – MELHORAR AS CONDIÇÕES DE VIDA DOS RESIDENTES**





Tabela Anexo 3 – Diretriz de melhoria das condições de vida dos residentes

DIRETRIZES	TEMAS	OBJETIVOS	AÇÕES
Melhorar as condições de vida dos residentes do bairro.	Habitação	14 Promover o acesso à habitação para populações de rendimento baixo e médio  e manter a qualidade e acessibilidade do estoque de imóveis	14.1 Continuar o processo de consulta com as partes interessadas locais.  14.2 Implementar a Política Inclusiva de Habitação Acessível por meio de medidas e programas regulatórios específicos.  14.3 Desenvolver certas terras municipais para fins residenciais. 14.4 Garantir a diversificação de produtos habitacionais em diferentes bairros para atender às necessidades da população e promover o <i>mix</i> social. 14.5 Garantir a implementação de estratégias habitacionais promovendo a parceria como um modo preferido. 14.6 Informar os proprietários sobre os vários programas de assistência financeira para a melhoria e manutenção da habitação oferecidos pela Câmara, o Governo de Quebec e o Canadá. 14.7 Desenvolver uma política local e um plano de ação para assentamentos vagos.
	Segurança	15 Melhorar a sensação de segurança das pessoas em locais públicos e ambientes de vida	15.1 Promover o desenvolvimento e manutenção de instalações e instalações comunitárias (remoção de pichações, melhorias de iluminação, manutenção e reparação de edifícios, paisagismo, etc.).  15.2 Proteger redes de pedestres e ciclistas na área.  15.3 Rever a gestão de tráfego e reconfigurar as áreas problemáticas.  15.4 Incentivar as autoridades envolvidas a rever o desenvolvimento de estações de metro que são problemáticas em termos de segurança.  15.5 Desenvolver programas de consciencialização sobre segurança pública nas áreas urbanas, em parceria com as partes interessadas da comunidade.
	Qualidade do ambiente	16 Melhorar a qualidade da paisagem urbana e natural do território	16.1 Estabelecer uma política de proteção do património verde, visando:  ■ atualizar o inventário de património verde; ■ desenvolver um plano para tornar o bairro mais ecológico a curto, médio e longo prazo; ■ melhorar as entradas do território; ■ promover o crescimento do património verde nas esferas pública e privada; ■ incentivar a implementação de projetos de ecologização, favorecendo parcerias; ■ verde as abordagens às autoestradas, ferrovias e áreas industriais; ■ sensibilizar a população e incentivar a sua participação (projetos coletivos de plantio, limpeza, adoção de uma árvore ou outros).  16.2 Tomar as medidas necessárias para preservar o penhasco de Saint-Jacques.  16.3 Promover projetos-piloto que enfoquem a participação dos residentes no planeamento e melhoria dos espaços públicos.

Fonte: elaborada pela autora com base nos dados disponíveis em Ville de Montréal, Plano de Urbanismo de Montreal, parte II, cap. 12: 12.3, Distrito Sudoeste, 2005, atualizado em 2017.

Tabela Anexo 3 – Diretriz de melhoria das condições de vida dos residentes (cont.)

DIRETRIZES	TEMAS	OBJETIVOS	AÇÕES
Melhorar as condições de vida dos residentes do bairro.	A qualidade dos ambientes vivos e o meio ambiente	17 Melhorar o ambiente de vida reduzindo as perturbações relacionadas com certas atividades e infraestruturas	<p>17.1 Apontar para mitigar os impactos do tráfego de trânsito em ambientes residenciais por:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ a revisão da rede de camiões no território do município;</li> <li>■ realizar um estudo para implementar medidas de mitigação e redução de tráfego;</li> <li>■ o estabelecimento de uma hierarquia da rede rodoviária de acordo com os ambientes vivos, setores económicos e setores a serem redeseñados.</li> </ul> <p>17.2 Identificar medidas de gestão de tráfego em pontos de congestionamento (entradas da Ponte Victoria, Mercado Atwater, etc.).</p> <p>17.3 Desenvolver uma estratégia de gestão de exibição integrada para reduzir a poluição visual no território.</p> <p>17.4 Identificar áreas sensíveis ao ruído ao longo da rede superior (residencial, institucional e de lazer), determinar as medidas necessárias de redução do ruído e promover interfaces de revegetação.</p>
		18 Integrar considerações ambientais no planeamento e desenvolvimento	<p>18.1 Implementar políticas locais para aplicar os princípios do desenvolvimento sustentável (reciclagem, política de compras, uso de certos tipos de materiais, etc.).</p> <p>18.2 Estabelecer um plano de manejo para a preservação e melhoria das áreas de interesse ecológico.</p> <p>18.3 Desenvolver, em colaboração com as partes interessadas envolvidas, uma estratégia para a reabilitação de infraestruturas rodoviárias, de água e de esgotos.</p> <p>18.4 Sensibilizar os governos do Quebec e do Canadá para a necessidade da sua participação nos esforços de remediação do solo.</p>
	Serviços de proximidade	19 Fornecer um serviço equilibrado em serviços e instalações comunitários, desportivos e recreativos e otimizar o uso de equipamentos	<p>19.1 Estabelecer um programa de acessibilidade universal para todas as instalações do bairro.</p> <p>19.2 Desenvolver um plano mestre para parques, espaços verdes e instalações comunitárias para:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ caracterizar todos os espaços verdes e parques e avaliar a sua relevância para as necessidades atuais ou futuras</li> <li>■ estabelecer a necessidade de restauração e modernização de equipamentos;</li> <li>■ confirmar o propósito de certos equipamentos e promover o seu desenvolvimento;</li> <li>■ realizar um inventário de espaços abertos para favorecer novos parques e instalações públicas em setores deficitários;</li> <li>■ parques de rede e espaços verdes.</li> </ul> <p>19.3 Atualizar o Plano Diretor do Parque Angrignon e melhorar a acessibilidade para os residentes do bairro, particularmente através da conclusão da rede de ciclismo.</p>
		20 Revitalizando ruas comerciais e melhorando a diversidade de bens e serviços oferecido à população	<p>20.1 Manter, nos regulamentos, a alocação comercial em torno do mercado Atwater e nas ruas comerciais estruturadoras (Notre-Dame Oeste, Monk e Center).</p> <p>20.2 Determinar as estratégias de revitalização e desenvolvimento urbano das ruas comerciais estruturadoras com base nas características e questões específicas de cada uma, em parceria com os comerciantes e com o apoio de organizações externas.</p> <p>20.3 Assegurar o embelezamento das ruas comerciais estruturadoras, melhorando as áreas públicas e privadas (ampliando calçadas, limpando terraços, plantando árvores, melhorando a iluminação, instalando móveis de rua, etc.) e controlando e a integração de sinalização comercial.</p> <p>20.4 Promover o desenvolvimento de um setor misto ao redor da estação Lionel-Groulx e do mercado de Atwater (veja o planeamento local detalhado de Atwater).</p>

Tabela Anexo 3 – Diretriz de melhoria das condições de vida dos residentes (cont.)

DIRETRIZES	TEMAS	OBJETIVOS	AÇÕES
Melhorar as condições de vida dos residentes do bairro.	A rede de transporte	21 Promover a melhoria das redes de tráfego	<p>21.1 Aproveitar o redesenvolvimento de rodovias (nós rodoviários de Turcot e de Bonaventure para:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ promover a revitalização e o desenvolvimento de áreas adjacentes;</li> <li>■ facilitar o acesso ao setor Cabot</li> <li>■ melhorar o acesso e o serviço ao Montreal Centre;</li> <li>■ reduzir perturbações;</li> <li>■ melhorar o acesso ao rio.</li> </ul> <p>21.2 Rever a configuração e gestão do tráfego em pontos de congestionamento ou na estruturação de estradas (avenida De La Vérendrye, avenida Atwater, rua Notre-Dame Oeste, Angers e outros projetos de rampa).</p> <p>21.3 Avaliar os impactos de novos desenvolvimentos na gestão de tráfego (rua Saint-Ambroise, rua Saint-Patrick e avenida Atwater).</p>
		22 Melhorar o serviço e a frequência do transporte público para a população e trabalhadores	<p>22.1 Trabalhar com o STM para otimizar o sistema de transporte de autocarro no município, a fim de melhor atender a população residente e facilitar o acesso aos setores de emprego e setores mistos a serem desenvolvidos (setor Technoparc do sudoeste, estação ferroviária de Turcot, área de Griffintown).</p> <p>22.2 Promover o estabelecimento de locais de compartilhamento de carros e carros no território.</p> <p>22.3 Participar de estudos para melhorar o serviço de transporte público entre Montreal e o South Shore (ponte Victoria e eixos da ponte Champlain) e garantir que um projeto potencial atenda aos seguintes critérios:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ melhor serviço para a população do bairro Sudeste;</li> <li>■ integração da infraestrutura na paisagem;</li> <li>■ abertura e melhoria dos elos internos do território.</li> </ul> <p>22.4 Promover a intensificação das atividades em torno das estações de metro.</p>
		23 Conclua a rede de ciclovias e pedestres e garanta a sua integração em ambientes vivos e clusters	<p>23.1 Planejar e desenvolver a rede de ciclovias e pedestres do bairro para servir áreas residenciais, instalações comunitárias e centros de interesse.</p>

Fonte: Elaborada pelo autor com base nos dados disponíveis em Ville de Montréal, Plano de Urbanismo de Montreal, parte II, cap. 12: 12.3, Distrito Sudoeste, 2005, atualizado em 2017.



## **ANEXO 4.**

### **DIRETRIZES DO USO DO SOLO**



Tabela Anexo 4 – Diretriz do uso do solo

CATEGORIA E DESCRIÇÃO	COMPONENTES	NOTAS
<b>Setor residencial</b>  Áreas utilizadas principalmente edifício residencial também porções mistas, incluindo ruas de lojas e casas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitação</li> <li>Lojas</li> <li>Instalações comunitárias ou institucional</li> <li>Equipamentos e construções necessárias para o comissionamento do tanque de água potável subterrânea existente no parque local Étienne-Desmarreau.</li> </ul>	<p>O regulamento garante a divisão em zonas separadas setores essencialmente residenciais, setores com caráter comercial e conjuntos ocupados por instalações coletivas ou institucionais.</p> <p>Determina as categorias de uso de acordo com a natureza do origens e caráter do bairro. Garante, por modos de gestão de usos, inserção harmoniosa atividades não residenciais: tipos de utilizações autorizadas por força de lei, usos condicionais, os limites de área, a obrigação de continuidade comercial, a quota de determinados usos, etc.</p> <p>No que diz respeito à coerência dos ambientes e à garantia de coabitação saudável de usos, regulação reconhece pontualmente certas ocupações com caráter no momento da adoção do Plano Diretor.</p>
<b>Setor Misto</b>  Áreas diversificadas com composição variada de atividades e Habitação. Muitos destes setores abrangem áreas apresentando um potencial de intensificação do número de habitação ou o número de empregos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitação</li> <li>Lojas</li> <li>Edifícios de escritórios</li> <li>Edifícios Comerciais</li> <li>Edifícios com indústria leve</li> <li>Instalações comunitárias ou institucional</li> </ul>	<p>O regulamento define as zonas e determina os usos permitido em cada um de acordo com a natureza do ambiente, em particular, para garantir a interface entre conjuntos predominantemente residenciais e áreas atividades mais intensivas.</p>
<b>Setor de emprego</b>  Áreas Económicas envolvendo principalmente atividades industriais ou compras.  Setores de emprego correspondem a áreas onde a habitação é excluída.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Edifícios industriais</li> <li>Edifícios de escritórios</li> <li>Edifícios Comerciais</li> <li>Instalações coletivas ou institucional</li> </ul>	<p>O regulamento garante a tradução das vocações pretendidas ao diagrama dos setores de emprego.</p> <p>O regulamento define as zonas e determina os tipos usos autorizados de acordo com a natureza dos meios, particularmente limitar aos setores de emprego industrial os tipos de usos que geram grandes perturbações.</p>
<b>Setor rural</b>  Áreas do país habitação e atividades agrícolas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Habitação</li> <li>Agricultura e atividades industriais adicionais</li> <li>Instalações coletivas ou institucional</li> </ul>	
<b>Grande equipamento institucional</b>  Áreas com edifícios e terra reservada para atividades institucionais que jogam um importante papel de serviço na Comunidade de Montreal.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ótimo equipamento institucional (ensino, cuidado de saúde, desporto e cultura)</li> <li>Equipamentos coletivos ou institucional</li> <li>Lojas e habitação adicional</li> </ul> <p>Lojas no piso térreo, na fronteira com uma rua no centro onde a continuidade comercial é necessária, ou localizada dentro da rede de pedestres subterrânea, modificação ou ocupação de um edifício.</p>	
<b>Infraestrutura pública</b>  Áreas com edifícios e terra reservada para fins de serviços públicos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estações de processamento elétrico, curso de estrada e equipamentos, fábricas estações de tratamento de água purificação, etc.</li> </ul>	

Fonte: elaborada pela autora com base nos dados disponíveis em Ville de Montréal, Plano de Urbanismo de Montreal, parte II, cap. 12: 12.5, Distrito Sudoeste, 2005, atualizado em 2017.





## **ANEXO 5.**

### **REPORTAGENS**



CBC News 2016 e 2017:

Fotos 35 e 36, o grupo inconformado com as mudanças deixou clara a sua frustração com a gentrificação a partir de um recado afixado: “28 de maio, tentamos recalibrar as coisas um pouco, na medida dos nossos meios” (Montpetit, CBC News, 2016)

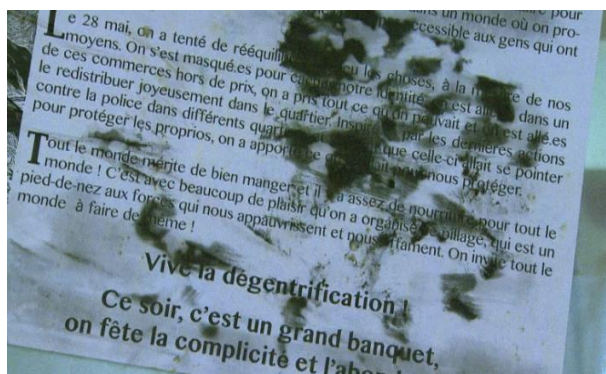


Foto 35 e 36 – Antigentrificação (CBC News, 2016).

Vandalismo resultante da queima de quatro automóveis de luxo em Saint-Henri, mais especificamente na rua Léa Roback, fotos 37 e 38, também uma área em transformação através da construção de novos condomínios considerados de rendas médias e altas (Smith, CBC News, 2017).

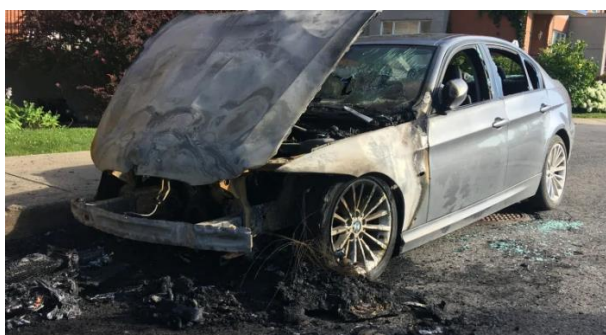


Foto 37 – Antigentrificação – carro incendiado (Derek Marinos, CBC News, 2016).

Foto 38 – Edifício de nova construção rua Léa Roback (Autora, 2018).



## ANEXO 6.

### ENTREVISTA

Entrevistado: Craig Sauvé, Vereador do Distrito de Sud-Ouest da cidade de Montreal; Saint-Henri, Est-Petite-Borgonha, Pointe-Saint-Charles, Griffintown.

#### MODELO DA ENTREVISTA

Entrevista fechada realizada no dia 1 de fevereiro de 2018.

1. O *mix* social económico é uma forma de controlar a gentrificação na sua totalidade?
2. Qual a posição da câmara de Montreal em relação às tensões e aos conflitos da população local que contra a gentrificação?
3. Qual a solução viável para trazer harmonia e um equilíbrio urbano?
4. O que faz o bairro ser atrativo e de grande potencial social e económico?
5. Qual a sua opinião a respeito da gentrificação na área?
6. Existe um controlo de gentrificação? Esta é comedida e equilibrada face aos seus aspetos positivos e negativos de planeamento urbano?



